

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ranieri Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 29/09/2023, il sottoscritto Ing. Ranieri Emilio, con studio in Largo Celli, 3 - 04100 - Latina (LT), email emilioranieri@yahoo.it, PEC emilio.ranieri@ingpec.eu, Tel. 347 6172547, Fax 0773 694681, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - via Nascosa 4407, edificio 1, scala --, interno --, piano T (Coord. Geografiche: Coord. Geografiche: 41,4384 - 12,8893)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (villa) destinato a laboratorio/Scuola Materna posta al piano terra al quale si accede da corte comune. L'ingresso all'unità immobiliare è garantita da un accesso autonomo. L'immobile è ubicato in zona H (rurale) di PRG ed è stato realizzato con regolare licenza edilizia e successivi atti di variante e condoni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lo stato legittimo dell'immobile è quello definito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 366/C del 21.05.2002

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - via Nascosa 4407, edificio 1, scala --, interno --, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Dalle verifiche effettuate fino al 17.04.2024 e di seguito fino al 05.06.2024 si attesta che la documentazione di cui all'ex art. 567 è completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 10/08/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. 3370.2/2023 - Pratica n. LT0010842 in atti dal 16/02/2023

CONFINI

L'immobile confina con il sub 7 (villa) e sugli altri lati con la corte comune ai subalterni della medesima particella. La corte comune è costituita dal giardino della villa e il viale di accesso. L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo presenta due diversi ingressi sempre su corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	38,37 mq	44,13 mq	1	44,13 mq	3,00 m	T
Blocco Bagni	10,57 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	51,18 mq	58,87 mq	1	58,87 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, al momento del sopralluogo, è parzialmente utilizzato come abitazione e magazzino. L'aula grande con il blocco dei bagni è utilizzato a deposito, mentre la zona che catastalmente era destinata a refettorio, cucina, dormitorio con relativo disimpegno è utilizzata come piccola abitazione. L'ingresso all'aula grande è



coperto da una tettoia con struttura metallica e copertura in policarbonato. La stessa è evidenziata nella planimetria di rilievo e nella documentazione fotografica (Allegati 12 e 17)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1990 al 10/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 177, Sub. 8, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 345 mc Superficie catastale 115 mq Rendita € 445,44 Piano T
Dal 10/08/2022 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 177, Sub. 8, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 345 Superficie catastale 115 mq Rendita € 445,44 Piano T

I titolari riportati nella visura storica per immobile aggiornata al 24.04.2024 sono quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	201	177	8	1	B5	2	345	115 mq	445,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità catastale è dovuta a una diversa distribuzione degli spazi interni (formazione di un vano bagno) e a una diversa sistemazione degli infissi esterni. In allegato la visura storica immobile (Allegato 13.1 e 13.2). La planimetria catastale depositata è riportata nell'Allegato 11.

PRECISAZIONI



La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa. Si riscontra, alla data del pignoramento, la congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sull'immobile.

Per motivi collegati al poco tempo disponibile per lo studio della documentazione edilizia è stata richiesta una proroga al GE che l'ha accolta rinviando la procedura all'udienza del 18.09.2024 (allegati 18-19)

PATTI

Come evidenziato in altra parte della perizia non risultano contratto di locazione in essere. Parte dell'immobile è utilizzato da familiare dell'esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Per circa metà superficie è utilizzato a magazzino, per l'altra parte è sistemato come abitazione per il comproprietario (usufruttario) sig. **** Omissis ****

PARTI COMUNI

La porzione di immobile (laboratorio/Scuola Materna) è inserita all'interno della villa con giardino. L'ingresso all'immobile pignorato avviene da un unico accesso (cancello) che immette nel giardino (corte comune)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accessi agli atti e dall'esame del progetto concessionato non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, ad una osservazione visiva, non manifesta dissesti statici ne tantomeno fessurazioni nelle pareti ne altre criticità evidenti. La porzione di piano terra è realizzata con una struttura in c.a. e tamponatura dell'epoca di realizzazione. L'ampliamento ad un unico piano fuori terra è realizzato con muratura e solaio di tipo leggero. Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiata color rosso mattone con alcune parti in bianco dove sono stati rimossi degli infissi. Le pavimentazioni sono in gres, gli infissi interni in legno quelli esterni in alluminio con doppio vetro. L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas e un sistema di emissione classico a radiatori.

Nel disimpegno è presente un sistema di condizionamento.

La corte esterna è indivisa (non è possibile definire allo stato attuale una dotazione esterna relativa all'immobile staggito) ed è utilizzata come parcheggio con spazi di manovra. Sul lato di ingresso dove è stata realizzata una tettoia in profili di alluminio è presente il viale per le auto e una parte a giardino.

L'immobile è in uno stato discreto di manutenzione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile al momento del sopralluogo del 19 marzo 2024 risulta essere utilizzato dall'usufruttuario sig. ****
Omissis **** **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1990	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MACIARIELLO		370	58
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/01/1991	2659	2316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	17/01/1991	938	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate aggiornate al 17.04.2024 non sono emersi atti successivi al pignoramento dell'immobile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 25/10/2007
Reg. gen. 37148 - Reg. part. 11917
Quota: 1
Importo: € 100.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.500,00
Percentuale interessi: 7,659 %
Rogante: QUATTROCIOCCHI CARLA
Data: 17/10/2007
N° repertorio: 80255
N° raccolta: 12504
Note: Ispezione del 17.04.2024

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 20/02/2023
Reg. gen. 4803 - Reg. part. 3142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile (porzione al piano terra) costituente il lotto in oggetto, si trova in zona H (rurale) del PRG di Latina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Con riferimento agli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Latina Edilizia Privata e Ufficio Condono Edilizio si può affermare che l'immobile costituente il lotto in oggetto è costituito da una porzione di piano terra di un fabbricato (villa unifamiliare) realizzato con Licenza Edilizia n. 6630 del 11.03.1971 e variante in corso d'opera n. 5210 del 02.07.1975.

L'ultimo titolo abilitativo legittimo rilasciato per diversi subalterni dello stesso immobile è la Concessione edilizia in sanatoria n. 366/C del 09.05.2002 (Allegato 9.1 e 9.2). Nella Concessione a sanatoria il piano terra è destinato a servizi (scuola materna) mentre il piano primo ed il locale sottotetto è destinato ad uso residenziale.

Successivamente è stata presentata in data 09.12.2004 (prot. 122937) istanza di condono n. B-2736 ai sensi della Legge n. 326/2003 e L.R. 12/2004 (Allegato 10) con cui si richiedeva il parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra da scuola materna ad abitazione e l'ampliamento della scuola stessa così come rilevato e riportato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 11).

Per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, censito al subalterno 8) occorrerà presentare la documentazione tecnico amministrativa in riferimento al solo ampliamento in quanto il cambio di destinazione



d'uso è riferito ad un altro subalterno. In quanto ad oblazione ed oneri di urbanizzazione, già parzialmente pagati, si dovrà fare riferimento alla comunicazione ex art. 5 della L.R. 12/2004 con cui l'Ufficio Condono Edilizio richiedeva il pagamento rateale a conguaglio per la definizione dell'istanza (la comunicazione è presente nell'Allegato 11).

Con riferimento all'allegato 12 e confrontando la planimetria dell'immobile con la concessione edilizia in sanatoria 366C/2002 del 21.05.2002 si evince che la parte dell'ampliamento da condonare corrisponde all'intero ingresso/soggiorno (refettorio sulla planimetria catastale) e alla camera da letto (dormitorio sulla planimetria catastale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito alla disamina degli atti e dei sopralluoghi effettuati si dichiara che la planimetria catastale (Allegato 11) non è conforme allo stato dei luoghi in quanto l'aula (oggi magazzino) è stata separata con una parete divisoria ed è stato realizzato un nuovo disimpegno ed un bagno che vanno a costituire un piccolo alloggio. La consistenza è riportata nel rilievo di dettaglio (Allegato 12).

Relativamente all'impianto elettrico, idrico e termico non si rilevano particolari difformità dalle norme vigenti. Il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DM 26.06.2015 ma in mancanza di libretto di impianto e di rapporto di efficienza energetica non è possibile inviarlo al sistema informativo APE-Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unica unità immobiliare - Lotto unico

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - via Nascosa 4407, edificio 1, scala --, interno --, piano T

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (villa) destinato a laboratorio/Scuola Materna posta al piano terra al quale si accede da corte comune. L'ingresso all'unità immobiliare è garantita da un accesso autonomo. L'immobile è ubicato in zona H (rurale) di PRG ed è stato realizzato con regolare licenza edilizia e successivi atti di variante e condoni

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 177, Sub. 8, Zc. 1, Categoria B5Valore di stima del bene: € 94.300,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è seguito sia il criterio di stima analitica, attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuo, sia quello sintetico, in funzione del prezzo di vendita al metro quadrato di superficie utile ricavato dal canone di locazione segnalato da operatori del settore e comparandolo, ove possibile, con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it Servizi Quotazioni Immobiliari OMI).

Inoltre si sono verificati tali dati contattando operatori immobiliari, e professionisti del posto sulla vendita di immobili analoghi. Anche nel caso di stima sintetica sono state applicate delle riduzioni legate alla vetustà, allo stato di conservazione dell'immobile e alle spese tecnico amministrative per la sua regolarizzazione.

Il valore finale viene determinato facendo una media pesata dei valori commerciali trovati applicando i diversi metodi.

La determinazione analitica è riportata nell'Allegato 15.

Si è tenuto conto della peculiare destinazione d'uso dell'immobile e della necessità di definire, dopo la vendita, spazi comuni, corti e quanto necessario ad un pieno utilizzo dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Latina (LT) - via Nascosa 4407, edificio 1, scala --, interno --, piano T	115,00 mq	820,00 €/mq	€ 94.300,00	100,00%	€ 94.300,00
Valore di stima:					€ 94.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 05/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ranieri Emilio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - via Nascosa 4407, edificio 1, scala --, interno --, piano T

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (villa) destinato a laboratorio/Scuola Materna posta al piano terra al quale si accede da corte comune. L'ingresso all'unità immobiliare è garantita da un accesso autonomo. L'immobile è ubicato in zona H (rurale) di PRG ed è stato realizzato con regolare licenza edilizia e successivi atti di variante e condoni
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 177, Sub. 8, Zc. 1, Categoria B5
Destinazione urbanistica: L'immobile (porzione al piano terra) costituente il lotto in oggetto, si trova in zona H (rurale) del PRG di Latina.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Nascosa 4407, edificio 1, scala --, interno --, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 177, Sub. 8, Zc. 1, Categoria B5	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Per circa metà superficie è utilizzato a magazzino, per l'altra parte è sistemato come abitazione per il comproprietario (usufruttuario) sig. **** Omissis ****		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (villa) destinato a laboratorio/Scuola Materna posta al piano terra al quale si accede da corte comune. L'ingresso all'unità immobiliare è garantita da un accesso autonomo. L'immobile è ubicato in zona H (rurale) di PRG ed è stato realizzato con regolare licenza edilizia e successivi atti di variante e condoni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo del 19 marzo 2024 risulta essere utilizzato dall'usufruttuario sig. **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 25/10/2007
Reg. gen. 37148 - Reg. part. 11917
Quota: 1
Importo: € 100.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.500,00
Percentuale interessi: 7,659 %
Rogante: QUATTROCIOCHI CARLA
Data: 17/10/2007
N° repertorio: 80255
N° raccolta: 12504
Note: Ispezione del 17.04.2024

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LATINA il 20/02/2023
Reg. gen. 4803 - Reg. part. 3142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

