
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cecchi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2017 del R.G.E.

promossa da

**** ***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	4
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	7
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 173/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 22/09/2018, il sottoscritto Ing. Cecchi Nicola, con studio in Via Roma, 73 - 04010 - Cori (LT), email nicola.cecchi60@gmail.com, PEC nicola.cecchi@ingpec.eu, Tel. 334 8812940, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2 , piano terra e primo (Coord. Geografiche: 41.548453,12.6822702)

DESCRIZIONE

Appartamento in villa disposto su due livelli fuori terra con annessa corte di pertinenza comune. La corte è perimetrata in muratura fronte strada, mentre con rete su codolo su due lati e un lato con siepe.

L'accesso avviene da via Giovenco 2, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile è composto a piano terra da ingresso, soggiorno, quattro camere, disimpegno, due ripostigli, tre bagni, una lavanderia, un terrazzo e un portico; a piano primo da ingresso, cucina soggiorno, due camere e due bagni.

Il fabbricato è stato realizzato in difformità dalle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione.

Si evidenzia pertanto la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito.

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

Si precisa che il IV settore - Uso ed Assetto del Territorio - Ufficio Controllo Attività Edilizia ha emesso diverse ordinanze ad oggetto: ingiunzione di demolizione opere edilizie abusivamente realizzate, ai sensi dell'art. 7 legge 28/02/1985 n° 47 al sig. *** durante il periodo di realizzazione del fabbricato in parte oggetto di esecuzione immobiliare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2 , piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 06/02/1988 a Grottaferrata (RM) e di aver scelto il regime di comunione legale dei beni come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

L'immobile confina con la corte comune sub 5 per tutto il suo perimetro. La corte comune confina a nord-est con la particella 1126, a sud-est con la particella 692, a sud-ovest con 984 e a nord-ovest con via Giovenco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	194,65 mq	226,50 mq	1,00	226,50 mq	2,89 m	terra
Abitazione	95,05 mq	112,85 mq	1,00	112,85 mq	2,65 m	primo
Terrazzo	12,90 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	terra
Portico	96,62 mq	96,62 mq	0,20	28,99 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				371,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,57 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1991 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 38 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 50 00

		Reddito dominicale € 108,47 Reddito agrario € 112,34
Dal 12/10/2001 al 01/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 1032 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 42 83 Reddito dominicale € 103,27 Reddito agrario € 106,96
Dal 01/04/2011 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1125 Categoria EU Superficie catastale 6996 mq
Dal 03/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1125, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Rendita € 1.022,58 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1125, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Superficie catastale 299 mq Rendita € 1.022,58 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1125	1		A7	1	11	299 mq	1022,58 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è stato accatastato in data 03/05/2011. Dall'elaborato planimetrico risulta che il sub 5 è corte comune ai sub 1-2-3-4.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Si evidenzia la natura abusiva dell'intero immobile e la non sanabilità dell'illecito.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi residenza dell'esecutato, della moglie e delle due figlie con i rispettivi nuclei familiari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova ad oggi in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il terreno che circonda il fabbricato, individuato catastalmente con il sub 5 risulta corte comune ai sub 1-2-3-4.

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale. Tuttavia facendo parte di un fabbricato vi è una quota parte proporzionale delle cose, vani, spazi ed impianti dell'intero immobile di cui fa parte che risultano comuni per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

Si rileva la presenza di un atto di vincolo e d'obbligo sull'intera particella 38 stipulato dal sig. *** e dalla moglie *** nei confronti del Comune di Aprilia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con materiali di buona qualità e finiture di ottimo livello.

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: completa, su tutti i lati

Altezza interna utile media: piano terra 2.9 metri, piano primo 2.65 metri

Strutture portanti: pilastri e travi in c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura edificio: a tetto rifinito con materiale impermeabilizzante e tegole

Pareti esterne: doppia parete in cortina e in laterizio

Tramezzature interne: in forati

Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica e pietre naturali posate a mo di mosaico

Pavimentazioni esterne: portico in ceramica per esterno

Infissi esterni ed interni: anta a battente con persiane in alluminio. Porte a battente e a scrigno in legno e portone di ingresso blindato.

Scale: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia tipo sfilabile

Impianto idrico-sanitario: realizzato in pvc

Impianto termico: realizzato con tubazioni in rame e termoconvettori. E' presente una caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda.

Impianto di climatizzazione: sono presenti 5 climatizzatori

Terreno corte comune: una parte risulta brecciato e una parte è mantenuto a giardino

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi residenza dell'esecutato, della moglie e delle due figlie con i rispettivi nuclei familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Carolis Vincenzo	26/11/1991	14755	6078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/12/1991	24580	17715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Latina	16/12/1991	6407	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/04/2017

Reg. gen. 8833 - Reg. part. 6396

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire due formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato è classificato secondo il Piano Regolatore Generale vigente nella sottozona E/2 agricola vincolata. Nella suddetta zona dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- densità di fabbricazione fondiaria residenziale mc 0.03/mq
- densità di fabbricazione per attrezzature agricole mc 0.07/mq
- lotto minimo mq 10.000
- numero piani n. 2
- distanza minima dai confini ml 10.

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.

L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia a partire dal maggio 1995, come rilevato dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Aprilia 4 SETTORE - URBANISTICA, PIANO REGOLATORE, PIANI DI ATTUAZIONE E SUE.

Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio è stata esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti e al percorso procedurale da scegliere

per ottenere la sanatoria.

Dalle indagini eseguite e sulla base delle informazioni reperite presso il Comune di Aprilia poichè le ragioni del credito per cui si interviene e si procede sono successive alla legge 47/85 e l'opera da sanare non è conforme agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda il consulente ritiene che l'immobile allo stato attuale possa essere dichiarato abusivo e non sanabile.

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 data 03/06/20019 è stato redatto dallo scrivente l'APE dell'appartamento che individua l'immobile in classe D. Non è stato possibile inserire l'attestato nella banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in mancanza della verifica dei fumi e del libretto dei climatizzatori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato stimando il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità dell'immobile ed essendo state emesse diverse ingiunzioni di demolizione del bene.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2 , piano terra e primo
Appartamento in villa disposto su due livelli fuori terra con annessa corte di pertinenza comune. La corte è perimetrata in muratura fronte strada, mentre con rete su codolo su due

lati e un lato con siepe. L'accesso avviene da via Giovenco 2, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile è composto a piano terra da ingresso, soggiorno, quattro camere, disimpegno, due ripostigli, tre bagni, una lavanderia, un terrazzo e un portico; a piano primo da ingresso, cucina soggiorno, due camere e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato in difformità dalle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si evidenzia pertanto la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1125, Sub. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Premesso che la valutazione andrebbe eseguita con il metodo della stima comparativa, ove tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee e regolarmente concessionati.

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di esecuzione, come comunicato in data 23/05/2019 al G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli con il portale Procedure.it, si evidenzia che:

- l'immobile risulta totalmente abusivo con emesse numerose ingiunzioni di demolizione ai sensi dell'art. 7 della L. 28/02/85 n.47, a partire dall'11 novembre 1995;
- il bene oggetto di esecuzione riguarda solamente il sub 1, cioè il piano terra ed il piano primo, mentre il piano seminterrato individuato catastalmente al sub 2, non è oggetto di procedura esecutiva;
- il terreno circostante individuato con sub 5 risulta bene comune non censibile e sullo stesso terreno, insistono altri due manufatti censiti con il sub 3 e 4 rispettivamente autorimessa e locale deposito;
- verosimilmente gli oneri di demolizione compiutamente stimati ammontano a € 60.000,00 (vedasi computo metrico-estimativo allegato), risultando di gran lunga superiori alla stima dell'eventuale parte dell'area di sedime e di corte comune a cui si attribuiscono ricavi ottimistici per un massimo di € 15.000,00 (3000 mq x 5 €/mq), se il terreno fosse libero da vincoli come indicato al punto precedente.

Di fatto la stima non può seguire l'ordine logico di commercializzazione della vendita perchè l'illecito non è sanabile (il fabbricato commercialmente non esiste).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2, piano terra e primo	371,57 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

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.

Cori, li 08/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cecchi Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 3 Visure catastali
- ✓ N° 4 Ingiunzioni demolizione
- ✓ N° 5 Titolo di provenienza terreno
- ✓ N° 6 Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Certificato residenza e stato civile
- ✓ N° 8 Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Computo metrico demolizione
- ✓ N° 10 Certificazione energetica
- ✓ N° 11 Verbale sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2 , piano terra e primo
Appartamento in villa disposto su due livelli fuori terra con annessa corte di pertinenza comune. La corte è perimetrata in muratura fronte strada, mentre con rete su codolo su due lati e un lato con siepe. L'accesso avviene da via Giovenco 2, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile è composto a piano terra da ingresso, soggiorno, quattro camere, disimpegno, due ripostigli, tre bagni, una lavanderia, un terrazzo e un portico; a piano primo da ingresso, cucina soggiorno, due camere e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato in difformità dalle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si evidenzia pertanto la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1125, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato è classificato secondo il Piano Regolatore Generale vigente nella sottozona E/2 agricola vincolata. Nella suddetta zona dovranno essere rispettati i seguenti indici: - densità di fabbricazione fondiaria residenziale mc 0.03/mq - densità di fabbricazione per attrezzature agricole mc 0.07/mq - lotto minimo mq 10.000 - numero piani n. 2 - distanza minima dai confini ml 10.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2 , piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1125, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	371,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova ad oggi in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento in villa disposto su due livelli fuori terra con annessa corte di pertinenza comune. La corte è perimetrata in muratura fronte strada, mentre con rete su codolo su due lati e un lato con siepe. L'accesso avviene da via Giovenco 2, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile è composto a piano terra da ingresso, soggiorno, quattro camere, disimpegno, due ripostigli, tre bagni, una lavanderia, un terrazzo e un portico; a piano primo da ingresso, cucina soggiorno, due camere e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato in difformità dalle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si evidenzia pertanto la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad oggi residenza dell'esecutato, della moglie e delle due figlie con i rispettivi nuclei familiari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/04/2017

Reg. gen. 8833 - Reg. part. 6396

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura