
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Giovanni CRISTINO, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2022
del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale- P. IVA. [REDACTED]
[REDACTED]

contro

Codice fiscale: ****

****, [REDACTED]

RELAZIONE DI C.T.U.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Nella fase preliminare agli accessi e sopralluoghi, è stata estratta, presso l'Agenzia del Territorio, specifica documentazione al fine di ben localizzare l'immobile in esecuzione e, inoltre, dotarsi di un apparato grafico in atti da confrontare, successivamente, con la restituzione grafica del rilievo metrico. L'accesso e sopralluogo negli immobili eseguiti avveniva il 27/11/2023 (**allegato n.2**). Nei luoghi erano convenuti oltre al sottoscritto CTU, il Custode Giudiziario dott. ***, la sig.ra *** che dichiarava di aver abitato l'immobile col sig. *** (cfr allegato n.2). Si è proceduto quindi alla ricognizione esterna allo scopo di esaminare le caratteristiche tecniche-costruttive del fabbricato, oltre a raccogliere tutti i parametri del contesto edilizio e territoriale necessari nel successivo giudizio di stima. Le operazioni peritali sono state, di seguito, estese alle uu.ii. con il rilievo metrico (**allegato n.7**) e fotografico (**allegato n.11**), sulla base delle planimetrie estratte presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Al fine di rendere più agevole l'individuazione ubicativa dei beni eseguiti, si è riprodotta immagine su base satellitare con l'identificazione dell'immobile nell'ambito territoriale in cui è collocato (**allegato n.3**).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** - Autorimessa ubicata a Sermoneta (LT), Via della Sorgente, piano 1/S, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella *** Sub 5 (**allegato n.6** – planimetria catastale)
- **Rif. 2** - Cantina ubicata a Sermoneta (LT), Via della Sorgente, piano 1/S, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella *** Sub 10 (**allegato n.6** – planimetria catastale)
- **Rif. 3** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT), Via della Sorgente, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella *** Sub 14 (**allegato n.6** – planimetria catastale)

DESCRIZIONE

Il tessuto edilizio della zona di ubicazione dei beni, al margine sud del territorio comunale di Sermoneta, località Monticchio, è caratterizzato da una tipologia residenziale semi-estensiva. La vetustà media dei fabbricati è di circa 20 anni. Gli edifici sono perlopiù realizzati con un normale grado di rifiniture, usando materiali e sistemi di ordinario livello costruttivo-formale. Lo stabile (quota +14 m slm) è collocato a circa 4 km dal centro storico di Sermoneta (quota +230 m slm). Il fabbricato, di cui fanno parte i beni eseguiti, è ubicato in Via della Sorgente, strada di senza uscita. La strada è soggetta a traffico locale, risulta asfaltata ed è prevalentemente priva di marciapiede. In essa sono presenti opere di urbanizzazione primaria quali: fognatura pubblica, rete idrica cittadina, rete gas e pubblica illuminazione.

L'edificio, costituito da n.5 unità residenziali, n.6 autorimesse, n.4 cantine. Il manufatto è collocato a margine della strada: l'accesso alle autorimesse del piano seminterrato, avviene con rampa custodita da cancello metallico ad azionamento automatico; l'ingresso alle residenze è collocato sul lato lungo dello stabile, perpendicolare alla Via della Sorgente. Questo accesso è delimitato da inferriata e cancello di ingresso metallico. Il lotto ha una prevalente recinzione metallica su cordolo in cemento armato. Un basso marciapiede fiancheggia il lato ovest, quello dell'accesso pedonale. Il fabbricato ha consistenza di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine. La struttura è in cemento armato, la copertura è a tetto, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati. I piani sono raccordati da scala condominiale aperta con rivestimento in lastre di travertino. L'unità residenziale oggetto di esecuzione immobiliare è collocata al piano rialzato del manufatto. Nell'involucro esterno sono stati rilevate alcune macchie di umidità e diverse superfici soggette a sfogliamento della tinteggiatura.

La restituzione grafica del rilievo metrico dell'unità immobiliare (**allegato n.7**) mette in luce una regolare conformazione planimetrica. L'appartamento (foglio 26, particella ***, sul 14) ha altezza di m 2,77 ed è composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due stanze e servizio igienico. La superficie lorda residenziale è pari a mq 65,26 di cui mq 52,00 utili calpestabili. Il balcone, ubicato in corrispondenza del lato sud, di mq 9,95 (utili mq 9,28), dà accesso all'area giardinata esclusiva di circa mq 32,50. L'unità residenziale ha pareti interne intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetro clima, aventi avvolgibili come elementi oscuranti. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato e costituito da materiale misto. Gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione prevalente è in mattonelle monocottura. Il servizio igienico e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Il registro igienico-sanitario è rappresentato da tazza wc, bidet, vasca e lavello. Nell'unità residenziale si notano diversi segni di degrado (tinteggiatura, infissi, impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico-sanitario). L'impianto termico è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia da sostituire. L'impianto elettrico risulta danneggiato in diversi elementi (interruttori, prese, scatole

derivazione). Non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità degli impianti. L'attuale stato manutentivo e di conservazione dell'immobile può dunque ritenersi, in tutti i suoi elementi edilizi e impiantistici, mediocre.

L'autorimessa (foglio 26, particella ***, sul 5), ubicata al piano seminterrato, ha altezza di m 2,38, superficie lorda di mq 21,36 di cui mq 19,65 utili calpestabili. Le pareti risultano intonacate. La pavimentazione è in cemento industriale. Gli infissi (danneggiati) sono del tipo metallico e costituiti da bascula e porta di accesso al disimpegno comune. Il locale è munito di impianto elettrico. Lo stato conservativo può ritenersi mediocre.

La cantina (foglio 26, particella ***, sul 10), ubicata al piano seminterrato, ha altezza di m 2,38, superficie lorda di mq 3,31 di cui mq 2,29 utili calpestabili. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in cemento industriale. La porta di accesso è di tipo metallico. Il locale è munito di impianto elettrico. Lo stato conservativo può ritenersi sufficiente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a tetto, pareti esterne rifinite a intonaco e sovrastante tinteggiatura, finestre con serramenti in legno con vetroclima e avvolgibili, infissi interni in legno tamburato, pavimenti in monocottura, rivestimento in ceramica nell'angolo cottura e bagno. Bagno munito di lavabo, vasca, water, bidet. Impianti tecnologici: elettrico, termico (caldaia da sostituire) e idrico-sanitario. Stato di conservazione generale può considerarsi mediocre.

L'autorimessa e la cantina hanno pareti intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in cemento industriale. Infissi di accesso metallici. Entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico. Lo stato di conservazione è mediocre per l'autorimessa, mentre per la cantina rileva un sufficiente stato di conservazione.

TITOLARITÀ

All'esecutato appartengono le seguenti quote del bene pignorato:

- *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***
04100 - LATINA (LT) Largo Nomellini n.34

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

- *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***
04100 - LATINA (LT) Largo Nomellini n.34

I beni sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del notaio Coppola Giuseppe di Latina Rep. 49447 Racc. 23003 (**allegato n.8**) del 05/07/2007, trascritto l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/12/2007, Registro Particolare n. 21940, Registro Generale n. 42635.

CONFINI

L'abitazione (foglio 26, particella ***, sub 14) confina: con i subalterni 13 e 1 dello stesso stabile (foglio 26 particella ***); con particella *** del foglio 26.

L'autorimessa (foglio 26, particella ***, sub 5) confina con i subalterni 1, 4 e 6 dello stesso stabile (foglio 26 particella ***).

La cantina (foglio 26, particella ***, sub 10) confina: con i subalterni 1, 11 dello stesso stabile (foglio 26 particella ***); la particella *** del foglio 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq	Altezza-m	Piano
Abitazione	52,00	65,26	1,00	65,26	2,77	T
Balcone	9,28	9,95	0,25	2,49		T
Autorimessa	19,65	21,36	0,50	10,68	2,38	1/S
Cantina	2,29	3,31	0,25	0,83	2,38	
Giardino		32,50	0,15	4,88		
Totale superficie convenzionale:				84,14		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,14		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2007 al 05/12/2007	***sede in Latina (LT) proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati - Sermoneta - Foglio 26, Particella *** Sub 14 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani Rendita € 262,10 - Foglio 26, Particella *** Sub 5 Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20 m ² Rendita € 32,02 - Foglio 26, Particella *** Sub 10 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 2 m ² Rendita € 3,10
Dal 05/12/2007 al 09.11.2015	***nato a Latina il 04/07/1983, C.F. *** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati - Sermoneta - Foglio 26, Particella *** Sub 14 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani Rendita € 262,10 - Foglio 26, Particella *** Sub 5 Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20 m ² Rendita € 32,02 - Foglio 26, Particella *** Sub 10 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 2 m ² Rendita € 3,10
Dal 09.11.2015	***nato a Latina il 04/07/1983, C.F. *** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati - Sermoneta - Foglio 26, Particella *** Sub 14 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani Sup. Catastale 60 m ² , Rendita € 262,10 - Foglio 26, Particella *** Sub 5 Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20 m ² Sup. Catastale 20 m ² , Rendita € 32,02 - Foglio 26, Particella *** Sub 10 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 2 m ² Sup. Catastale 2 m ² , Rendita € 3,10

Corrispondenza catastale

A seguito della restituzione grafica del rilievo (**allegato n.7**) e successiva comparazione dello stesso con le planimetrie in atti presso l'Ufficio del Territorio (**allegato n.6**), è stata riscontrata una generale corrispondenza. Mentre, relativamente all'altezza rilevata nell'unità residenziale (m 2,77), essa è diversa da quella in atti (m 2,70).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF) di Sermoneta (LT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
26	***	14		A/2	4	3,5 vani	60 m ²	€ 262,10	T
26	***	5		C/6	8	20 m ²	20 m ²	€ 32,02	1/S
26	***	10		C/2	8	2 m ²	2 m ²	3,10	1/S

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi da persone, ma con la presenza di alcuni elementi di arredo e materiale vario. Sul compendio immobiliare risulta registrato, presso l'Ufficio di Latina in data 26/01/2018 alla serie 3T numero 824, contratto di locazione del 01/01/2018 intestato a ***, il quale ha abitato il compendio immobiliare unitamente alla ex moglie ***. In relazione a detto contratto il sig. ***, in sede di audizione con il custode, ha dichiarato, in qualità di titolare del contratto di locazione, *che non abita e non è più domiciliato presso l'immobile [...] a far data dal 20/01/2022* e, inoltre, dichiara di rinunciare al contratto con effetto alla data del 20/01/2022 o, in subordine con effetto immediato (cfr verbale audizione conduttore immobile, depositato dal custode giudiziario)

ONERI CONDOMINIALI

Le unità residenziali pignorate, fanno parte di un *condominio piccolo* denominato "****". Dalla documentazione fornita dall'amministratrice risulta che, alla data del 07/12/2023, *per l'appartamento di ***devono essere versati gli oneri condominiali del 2023 e quelli del 2024, per un totale di 300€*. Sono inoltre previste spese di manutenzione straordinaria da svolgere nel corso del 2024 (riparazione grondaia, verniciatura ringhiera, riparazione/sostituzione colonna citofono/campanelli, acquisto di gruppo elettrogeno - cfr **allegato n.12**)

PROVENIENZE VENTENNALI - immobile lotto 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1970 al 16/03/2006	***proprietà per 1/1 * Atto che include il terreno distinto in catasto al foglio 26 particella 214 dalla quale è derivato il lotto su cui è stato edificato il fabbricato censito alla particella ***.	Atto di divisione-vendita*			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		██████████	17/07/1970	17860	1607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Velletri	17/08/1970		6811-6812-6813
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	Vol. N°
	01/08/1970	649	64		
Dal 16/03/2006 al 17/05/2006	***sede in Latina (LT) C.F***proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		██████████	16/03/2006	7399	2209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	07/04/2006	12353	6924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2006 al 05/12/2007	***. sede in Cisterna di Latina (LT) C.F. ***1 proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Becchetti Enzo	17/05/2006	8279	2488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	13/06/2006	20860	11920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Latina	12/06/2006	4936			
Dal 05/12/2007 al	***proprietà per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Coppola Giuseppe	05/12/2007	49447	23003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	17/12/2007	42635	21940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Latina	17/12/2007	15825			

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 diversa rispetto all'attuale proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.12.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

Iscrizione

- **Ipoteca Volontaria**
- Iscritta a Latina il 12.01.2007
Reg. gen. 1440 - Reg. part. 266
- A favore di BANCO DI BRESCIA CAB S.P.A. – sede BRESCIA C.F. 03480180177
Contro
- ***- sede CISTERNA DI LATINA (LT) C.F. ***

Capitale € 500.00,00 Totale 1.100.000,00 Durata 20 anni

Gravante su immobili in Sermoneta (LT) Foglio 26 particelle ***

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE NN.33798/6055 del 24.09.2007 (cfr Allegato n.1) derivante da frazionamento in quota del 02/07/2007 notaio Coppola Giuseppe di Latina Repertorio 47950 Raccolta 21939

Gravante su immobili in Sermoneta (LT) Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella *** Sub 5, 10 e 14

Capitale € 125.000,00 ipoteca di € 250.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento (R.G.E. n. 270/2022)**
Trascritto a Latina il 02.01.2023 Reg. gen. 19 - Reg. part. 13
- Quota: 1/1
- A favore di [REDACTED]
- Contro
- ***nato a Latina il ***C.F. *** – Quota 1/1
Gravante su immobili in Sermoneta (LT) Foglio 26 particelle *** sub 5, 10, 14

NORMATIVA URBANISTICA

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sermoneta si è potuto delineare il quadro edilizio-urbanistico riguardante le unità immobiliari *de quo*. Il terreno di sedime del fabbricato residenziale, di cui fa parte il compendio immobiliare, ricade in zona "B2 – Ristrutturazione di PRG" di P.P.E. Borgata Monticchio, in attuazione alle previsioni di P.R.G. approvato Deliberazione di G.R. del Lazio n. 4553 del 03/08/1983 (**allegato n.4**). Inoltre, sono state approntate indagini nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) elaborato in applicazione del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 e della L.R. 24 del 06.07.1998. L'ambito territoriale in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è inquadrato nella Tav.35 Foglio 400. L'area di sedime del fabbricato ricade:

- in paesaggio naturale agrario (Tav. A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”) regolato dall’art. 21 delle norme di PTPR;
- in zona *bianca* (Tav B “ Beni Paesaggistici”);
- in zona *bianca* (Tav C “Beni del patrimonio naturale e culturale”).

Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico, come da esame Tav. 2.05_Sud.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica si è potuto consultare, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sermoneta, il fascicolo edilizio del fabbricato residenziale di cui fanno parte il compendio immobiliare oggetto di RGE 270/2022. Per l’intero edificio è stato rilasciato permesso di costruire n.51/2006 del 18/09/2006 (**allegato n.5**) e successivo permesso di costruire in variante n.54/2007 del 02/07/2007. L’apparato documentale esaminato, è stato messo a comparazione con gli elementi di rilievo delle uu.ii. pignorate, allo scopo di accertare eventuali difformità edilizie.

La restituzione grafica del rilievo metrico del compendio immobiliare pignorato, ha messo in evidenza che lo stato dei luoghi, rispetto a quanto autorizzato, presenta, salvo eventuali e ulteriori irregolarità edilizie gravanti sul fabbricato, le seguenti difformità:

- Nell’unità residenziale (sub 14) l’altezza interna rilevata (m 2,77) è maggiore rispetto a quella di progetto (m 2,70).
- Superficie del vano denominato letto2 nell’elaborato progettuale, pari a mq 9,17, è superiore a quella rilevata di mq 8,90. Quest’ultima consistenza è inferiore alla superficie minima di mq 9 prevista per le stanze da letto per una persona nel Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), pertanto il vano può essere assimilato a studio.

Per la regolarizzazione del maggior volume realizzato rispetto al PdC n.51 del 18/09/2006 e successivo PdC in variante n.54 del 02/07/2007, costituito da elementi costruttivi la cui demolizione determinerebbe pregiudizio statico per le parti conformi, sussistono i presupposti per l’applicazione dell’art.34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., con la determinazione della sanzione pecuniaria, pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge n.392 del 27/07/1978. Poiché la tipologia dell’irregolarità edilizia si riferisce al volume, mentre l’ammontare della sanzione si basa sulla superficie, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di trasformazione del volume in superficie contenuto nella nota 1 alla tabella *oblazioni* della legge 28/02/1985 n.47 (volume diviso per 5 moltiplicato per 3). Pertanto, il parametro di consistenza in mq è così calcolato:

Volume in eccedenza appartamento: $\text{mq } 65,26 \text{ (superficie lorda)} \times \text{m } 0,07 \text{ (maggiore altezza interna)} = \text{mc } 4,57$

Superficie: $\text{mc } (4,57 \times 3) / 5 = \text{mq } 2,74$

L’ammontare della sanzione pecuniaria è di € 5.325,14, come rappresentato nello schema di calcolo riportato nell’allegato n.7. Sarà, comunque, l’ufficio tecnico comunale, in via definitiva, a determinare, nella fase istruttoria dell’istanza edilizia ai sensi dell’art.34 del DPR 380/2001, la corrispondente sanzione sulla base delle normative e/o regolamenti vigenti all’atto di presentazione dell’istanza stessa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si è prodotto, in ottemperanza al quesito contenuto nel verbale di giuramento, l'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato n.9**), sulla base di un impianto simulato, in quanto nell'unità immobiliare il generatore è danneggiato e da sostituire. L'immobile risulta essere di classe energetica "F" - EP gl,nren 162,77/m² anno. La stessa certificazione non si è ritenuto opportuno depositarla presso l'Enea, poiché non sono previste specifiche disposizioni relative al deposito dell'APE redatta nell'ambito di procedimento quale quello oggetto della presente CTU.
- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito libretto manutenzione caldaia impianto termico e acqua sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita dei beni pignorati in un unico lotto e, precisamente, la piena proprietà e quota pari all'intero del compendio immobiliare e ubicato in Sermoneta (LT), Via della Sorgente n. 38, costituito da: appartamento al piano terra (soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, studio, servizio igienico, disimpegno, balcone e corte esclusiva); autorimessa a piano seminterrato; cantina al piano seminterrato. Lo scopo pratico della stima, ha indotto il CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. Seppur non rappresentando un metodo analitico di stima, esso trova un'efficace elaborazione attraverso criteri estimativi miranti a stabilire i valori correnti ricercati e che tengano conto delle esatte risultanze attinte dal mercato immobiliare, pervase da quadri parametrici tipici dell'ambito territoriale in cui ricade il bene oggetto di perizia estimale. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Sono inoltre da considerare le risultanze emerse dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione che si è potuto consultare e accertare (finitura, piano, estensione, accessibilità, destinazione ambienti, diritti su aree cortilizie, irregolarità edilizie, presenza o meno di gravami o servitù o vincoli di vario tipo, livelli), le indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal borsino immobiliare.

Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile, in una normale condizione conservativa e di regolarità edilizia-urbanistica, è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 1.500,00 €/mq.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Rif. 1 - Compendio immobiliare ubicato in Sermoneta (LT) - Via della Sorgente n.38, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella ***, Sub 14 (abitazione: categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani), Sub 5 (autorimessa: Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq 20), Sub 10 (cantina: Categoria C/2 Classe 8, Consistenza mq 2).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale - m ²	Valore unitario - €/m ²	Valore complessivo - €/m ²	Quota in vendita €/m ²	Valore lotto - €/m ²
Rif.1 - Appartamento, autorimessa, cantina in Sermoneta Via della Sorgente n.38	84,14	1.500,00	126.210,00	100,00 (1/1)	126.210,00
Totale lotto:					126.210,00

Valore di stima: **€ 126.210,00**

Deprezzamento del 20,00 %

Il deprezzamento del 20% del valore finale di stima è derivato dal grado di conservazione, dalla situazione urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica.

Valore finale di stima del compendio immobiliare: € 126.210,00 x 0,80 = € 100.968,00

Valore finale di stima arrotondato: € 101.000,00 (euro centounomila/00)

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

19 Gennaio 2023, Latina.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giovanni CRISTINO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 4 - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 - Titoli abilitativi e stralci progettuali
- ✓ N° 6 - Documentazione catastale
- ✓ N° 7 - Rilievo metrico e irregolarità edilizie
- ✓ N°8 - Titolo di Proprietà
- ✓ N° 9 - Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ N° 10 - Documentazione stato civile
- ✓ N° 11 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 - Documentazione condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Rif. 1 – – Compendio immobiliare ubicato in Sermoneta (LT) – Via della Sorgente n.38 in fabbricato residenziale con struttura in c.a., copertura a tetto, facciate intonacate e tinteggiate. Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella ***, Sub 14 (abitazione: categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 60, piano terra), Sub 5 (autorimessa: Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq 20, superficie catastale mq 20, piano seminterrato), Sub 10 (cantina: Categoria C/2 Classe 8, Consistenza mq 2, superficie catastale mq 2, piano seminterrato).

- Appartamento (foglio 26 particella *** sub 14) al piano terra. Costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, studio, servizio igienico, disimpegno, balcone e corte esclusiva. Pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate; pavimentazione prevalente in monocottura; impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia da sostituire; impianto idricosanitario (servizio igienico fornito di vasca, bidet, lavabo e tazza); infissi esterni in legno con vetro clima; infissi interni in legno. Superficie lorda appartamento mq 65,26 con corte esclusiva di mq 32,50. Stato conservazione mediocre. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Autorimessa (foglio 26 particella *** sub 5) al piano seminterrato. Pareti intonacate e tinteggiate; pavimentazione cemento industriale; impianto elettrico; infissi metallici. Superficie lorda autorimessa mq 21,36. Stato conservazione mediocre. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Autorimessa (foglio 26 particella *** sub 10) al piano seminterrato. Pareti intonacate e tinteggiate; pavimentazione cemento industriale; impianto elettrico; infisso metallico. Superficie lorda cantina mq 3,31. Stato conservazione sufficiente. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 101.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.000,00

Rif. 1- Abitazione			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) Via della Sorgente n.38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione con corte esclusiva (foglio 26, particella ***, sub 14, cat. A/2, cl 8, consistenza 3,5 vani); autorimessa (foglio 26, particella ***, sub 5, cat. C/6, cl 8, consistenza 20 mq); cantina (foglio 26, particella ***, sub 5, cat. C/2, cl 8, consistenza 2 mq). Compendio immobiliare in fabbricato residenziale con 2 piani fuori terra e piano seminterrato.	Superfici lorde	Appartamento: mq 65,26 Autorimessa: mq 21,36 Cantina: mq 3,31
		Superficie convenzionale	mq 84,14
Stato conservativo:	prevalentemente mediocre		
Descrizione:	<ul style="list-style-type: none"> • Appartamento (foglio 26 particella *** sub 14) al piano terra. Costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, studio, servizio igienico, disimpegno, balcone e corte esclusiva. Pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate; pavimentazione prevalente in monocottura; impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo (caldaia da sostituire); impianto idrico-sanitario (servizio igienico fornito di vasca, bidet, lavabo e tazza); infissi esterni in legno con vetro clima; infissi interni in legno. Superficie lorda appartamento mq 65,26 con corte esclusiva di mq 32,50. Stato conservazione mediocre. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). • Autorimessa (foglio 26 particella *** sub 5) al piano seminterrato. Pareti intonacate e tinteggiate; pavimentazione cemento industriale; impianto elettrico; infissi metallici. Superficie lorda autorimessa mq 21,36. Stato conservazione mediocre. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). • Autorimessa (foglio 26 particella *** sub 10) al piano seminterrato. Pareti intonacate e tinteggiate; pavimentazione cemento industriale; impianto elettrico; infisso metallico. Superficie lorda cantina mq 3,31. Stato conservazione sufficiente. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). 		
Vendita soggetta a IVA:	SI		