

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coronati Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2017 del R.G.E.

promossa da

FONTE MERAVIGLIOSA SPORT SRL

Codice fiscale: 06127861000

Partita IVA: 06127861000

via Andrea Meldola 157

00100 - Roma (RM)

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 13/09/2023, il sottoscritto Arch. Coronati Roberto, con studio in Via Giulio Cesare, 34 - 04100 - Latina (LT), email roberto.coronati@gmail.com, PEC roberto.coronati@archiworldpec.it, Tel. 349 8265847, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Felice Circeo (LT) - via dei Caprioli 29 (Colle Circeo II) (Coord. Geografiche: 41.278774 13.109148)

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da una villino porzione di edificio trifamiliare, con corte annessa. L'edificio è all'interno di un comprensorio che ha accesso dalla via dei Caprioli, traversa della strada Mediana Vecchia; la distanza dal mare e dal centro abitato è di circa 2 km, come dal lago di Paola; è vicina anche la località San Vito, piccolo agglomerato con i servizi commerciali base. La s.s. 148 Pontina è vicina e consente il collegamento verso Roma e Terracina. La localizzazione è in un'area a vocazione agricola e sono presenti in prossimità coltivazioni varie; la presenza all'interno di un comprensorio residenziale recintato lo rende un edificio non isolato ed il posizionamento rispetto agli altri è di favore per esposizione solare ed alla brezza marina. L'area cortilizia annessa è trattata a giardino, con piantumazioni a prato, siepi ed alberi di alto fusto. L'accesso dalla strada interna al comprensorio avviene tramite un corridoio a verde con un cancello che consente il transito carrabile. Non vi sono parcheggi dedicati all'esterno della proprietà, ma è consentita la sosta su strada privata.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Felice Circeo (LT) - via dei Caprioli 29 (Colle Circeo II)

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:

1/2)
501M

nonchè ai seguenti comproprietari non esecutati:

età 1/2)
501M

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

1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

1/2 D DORMA TERRAZZA...
1/2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	28,99 mq	37,35 mq	1	37,35 mq	2,78 m	primo
Villino	42,55 mq	50,80 mq	1	50,80 mq	2,78 m	terra
Loggia	11,87 mq	13,65 mq	0,40	5,46 mq	278,00 m	terra
Terrazza	11,87 mq	13,65 mq	0,25	3,41 mq	0,00 m	primo

Terrazza	12,40 mq	15,47 mq	0,25	3,87 mq	0,00 m	primo
Giardino	369,41 mq	387,88 mq	0,18	69,82 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				170,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non può essere diviso in modo funzionale: l'accesso da strada attraverso il passaggio carrabile non può essere ridotto in due parti; la scala esistente è interna al soggiorno del piano terra e distante dall'ingresso. La definizione di "loggia" si riferisce al portico al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1974 al 08/05/1975	# S L	4# ACINA Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 284, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 95 mq
Dal 08/05/1975 al 01/01/1992	# S # P	2## Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 284, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 0,80 Piano T, 1°
Dal 01/01/1992 al 16/01/2009	# S # Proprietà per 1/1	2## Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 284, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1 Superficie catastale 95 mq Rendita € 704,96 Piano T, 1°
Dal 16/01/2009 al 18/08/2011	# S # Proprietà per 1/1	2## Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 284, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 704,96 Piano T, 1°
Dal 17/08/2011 al 16/04/2024	# S # Proprietà per 1/1	2## Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 284, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 704,96 Piano T, 1°

La particella 336 rappresenta l'area cortilizia (giardino) afferente all'unità residenziale ed è presente in visura. La cronistoria della stessa segue quella del sub 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	284	1		A7	1	6,5	95 mq	704,96 €	T, 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In planimetria, in atti ante impianto meccanografico in data 02/11/1974 n°1756/74, non è rappresentato il portico al piano terra e la sovrastante terrazza al piano primo. La planimetria deve essere aggiornata allo stato esistente.

PRECISAZIONI

L'immobile non ha subito variazioni dalla consistenza originaria, nessun frazionamento è stato effettuato.

PATTI

Attualmente l'immobile risulta occupato da **501M**, fratello dell'esecutato e comproprietario per 1/2, come risultante anche da Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di San Felice Circeo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare presenta diversi problemi di manutenzione. Complessivamente è degradata la superficie delle facciate che richiederebbero un importante lavoro di rifacimento dell'intonaco e della pittura protettiva. La copertura mostra evidenze di permeabilità e non tenuta alle piogge: gli ambienti al primo piano sono rovinati da distacchi di intonaco, visibili sulle pareti anche in corrispondenza dei terrazzi, causati da una impermeabilizzazione degli stessi non più efficiente, e si riscontrano muffe sui soffitti oltre ad evidenti macchie di umidità. Anche nella cucina al piano terra si notano infiltrazioni con distacchi di intonaco dal soffitto, dovuti a rottura di impianti del bagno al piano superiore. I serramenti in legno (finestre e porte finestre), conformati ad estrema semplicità costruttiva, presentano parti marcite e necessitano la sostituzione. Si consiglia una

indagine sull'umidità presente alla base della muratura del piano terra, si vedono alcuni segni di infiltrazione per capillarità.

PARTI COMUNI

Non vi sono irregolarità sui confini con le unità limitrofe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo è misto con strutture verticali in mattoni di tufo e solai laterocementizi. Le fondazioni sono, presumibilmente, in muratura di tufo. La copertura è in tegole su soletta in c.a. a falde. L'esposizione è molto favorevole, avendo i tre lati esposti ad Est, Sud e Ovest. L'altezza utile interna è di poco superiore allo standard, m.2,78. Tutte le murature, inclusi i parapetti dei terrazzi, sono in muratura trattata ad intonaco, tufo per l'esterno e forati in laterizio per le tramezzature. Gli infissi sono in legno, le finestre presentano un vetro singolo. La scala di accesso al piano superiore è in c.a. con corrimano metallico. L'impianto elettrico è presente, vi sono anche modifiche con cavi fuori traccia. L'impianto idrico è di tipo tradizionale, con boiler elettrico per acqua calda dei sanitari. Non è presente impianto di riscaldamento: è presente un caminetto tradizionale e qualche radiatore elettrico. È presente impianto tv con antenna. Il giardino è di uso esclusivo, l'accesso allo stesso è tramite il corridoio dove può transitare una vettura di piccole dimensioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente l'immobile risulta occupato da **PH501M**, fratello dell'esecutato e comproprietario per 1/2, come risultante anche da Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di San Felice Circeo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
		Compravendita		
Dal 08/05/1975 al 16/01/2009		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		08/05/1975	35998	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cons. LT	22/05/1975	5916	5234

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/01/2009 al
18/08/2011

Prestazione c. trasferim. di diritti

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
FANTINI ROBERTO Sede FIUMICINO (RM)	16/01/2009	26693	2635

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/08/2011 al
16/04/2014

Successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	17/08/2012	11823.1	

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	10/08/2012	1568	9990

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Latina il 24/03/2017

Reg. gen. 6848 - Reg. part. 4897

Quota: 1/2

A favore di FONTE MERAUCCI LISA SROST SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento immobili. L'esecutato è solidale con la Associazione Sportiva Dilettantistica Fonte Roma Eur Nuoto

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è all'interno dell'area del Consorzio Colle del Circeo II, lottizzazione privata, con infrastrutture per le opere di urbanizzazione primaria realizzate in ragione della Convenzione tra la società Colle del Circeo ed il Comune di San Felice C. rep.507 del 10/08/1958.

L'ubicazione è in una zona di completamento B4, nella fattispecie la lottizzazione del Consorzio succitato; tale area è, a sua volta, posizionata in zona agricola, come rappresentato dal Piano Regolatore Generale vigente.

Relativamente al PTPR 2021 (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'immobile ricade nell'area afferente alla Tav. C, all'interno della perimetrazione dei Beni del Patrimonio Culturale, entro il Sistema dell'insediamento contemporaneo, precisamente nel tessuto urbano.

Non si riscontrano vincoli di interesse culturale, archeologico o ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il fabbricato risulta essere stato costruito in forza della Licenza Edilizia n°2802 del 08/09/1973 rilasciata dal Comune di San Felice Circeo (LT), richiesta con protocollo n°7618 del 26/06/1973, parere favorevole della Commissione edilizia 24/08/1973. Dal rilievo effettuato si riscontra una sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi al progetto licenziato. Dalla visura del fascicolo edilizio non risultano modifiche all'unità immobiliare, corrispondente ad uno stato di fatto coerente con il progetto originario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal rilievo effettuato si riscontra una sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi al progetto licenziato. Dalla visura del fascicolo edilizio non risultano modifiche all'unità immobiliare, corrispondente ad uno stato di fatto coerente con il progetto originario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Felice Circeo (LT) - via dei Caprioli 29 (Colle Circeo II)
L'immobile è costituito da una villino porzione di edificio trifamiliare, con corte annessa. L'edificio è all'interno di un comprensorio che ha accesso dalla via dei Caprioli, traversa della strada Mediana Vecchia; la distanza dal mare e dal centro abitato è di circa 2 km, come dal lago di Paola; è vicina anche la località San Vito, piccolo agglomerato con i servizi commerciali base. La s.s. 148 Pontina è vicina e consente il collegamento verso Roma e Terracina. La localizzazione è in un'area a vocazione agricola e sono presenti in prossimità coltivazioni varie; la presenza all'interno di un comprensorio residenziale recintato lo rende un edificio non isolato ed il posizionamento rispetto agli altri è di favore per esposizione solare ed alla brezza marina. L'area cortilizia annessa è trattata a giardino, con piantumazioni a prato, siepi ed alberi di alto fusto. L'accesso dalla strada interna al comprensorio avviene tramite un corridoio a verde con un cancello che consente il transito carrabile. Non vi sono parcheggi dedicati all'esterno della proprietà, ma è consentita la sosta su strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 284, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 128.032,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto

opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di comporre un range di valori entro cui poter collocare l'immobile in oggetto.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione ed in base al trend delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, lo scrivente ritiene congruo adottare, per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 1.500,00 di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Felice Circeo (LT) - via dei Caprioli 29 (Colle Circeo II)	170,71 mq	1.500,00 €/mq	€ 256.065,00	50,00%	€ 128.032,50
Valore di stima:					€ 128.032,50

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 21/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coronati Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Felice Circeo (LT) - via dei Caprioli 29 (Colle Circeo II)
L'immobile è costituito da una villino porzione di edificio trifamiliare, con corte annessa. L'edificio è all'interno di un comprensorio che ha accesso dalla via dei Caprioli, traversa della strada Mediana Vecchia; la distanza dal mare e dal centro abitato è di circa 2 km, come dal lago di Paola; è vicina anche la località San Vito, piccolo agglomerato con i servizi commerciali base. La s.s. 148 Pontina è vicina e consente il collegamento verso Roma e Terracina. La localizzazione è in un'area a vocazione agricola e sono presenti in prossimità coltivazioni varie; la presenza all'interno di un comprensorio residenziale recintato lo rende un edificio non isolato ed il posizionamento rispetto agli altri è di favore per esposizione solare ed alla brezza marina. L'area cortilizia annessa è trattata a giardino, con piantumazioni a prato, siepi ed alberi di alto fusto. L'accesso dalla strada interna al comprensorio avviene tramite un corridoio a verde con un cancello che consente il transito carrabile. Non vi sono parcheggi dedicati all'esterno della proprietà, ma è consentita la sosta su strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 284, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio è all'interno dell'area del Consorzio Colle del Circeo II, lottizzazione privata, con infrastrutture per le opere di urbanizzazione primaria realizzate in ragione della Convenzione tra la società Colle del Circeo ed il Comune di San Felice C. rep.507 del 10/08/1958. L'ubicazione è in una zona di completamento B4, nella fattispecie la lottizzazione del Consorzio succitato; tale area è, a sua volta, posizionata in zona agricola, come rappresentato dal Piano Regolatore Generale vigente. Relativamente al PTPR 2021 (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'immobile ricade nell'area afferente alla Tav. C, all'interno della perimetrazione dei Beni del Patrimonio Culturale, entro il Sistema dell'insediamento contemporaneo, precisamente nel tessuto urbano. Non si riscontrano vincoli di interesse culturale, archeologico o ambientale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - via dei Caprioli 29 (Colle Circeo II)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 284, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	170,71 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta diversi problemi di manutenzione. Complessivamente è degradata la superficie delle facciate che richiederebbero un importante lavoro di rifacimento dell'intonaco e della pittura protettiva. La copertura mostra evidenze di permeabilità e non tenuta alle piogge: gli ambienti al primo piano sono rovinati da distacchi di intonaco, visibili sulle pareti anche in corrispondenza dei terrazzi, causati da una impermeabilizzazione degli stessi non più efficiente, e si riscontrano muffe sui soffitti oltre ad evidenti macchie di umidità. Anche nella cucina al piano terra si notano infiltrazioni con distacchi di intonaco dal soffitto, dovuti a rottura di impianti del bagno al piano superiore. I serramenti in legno (finestre e porte finestre), conformati ad estrema semplicità costruttiva, presentano parti marcite e necessitano la sostituzione. Si consiglia una indagine sull'umidità presente alla base della muratura del piano terra, si vedono alcuni segni di infiltrazione per capillarità.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da una villino porzione di edificio trifamiliare, con corte annessa. L'edificio è all'interno di un comprensorio che ha accesso dalla via dei Caprioli, traversa della strada Mediana Vecchia; la distanza dal mare e dal centro abitato è di circa 2 km, come dal lago di Paola; è vicina anche la località San Vito, piccolo agglomerato con i servizi commerciali base. La s.s. 148 Pontina è vicina e consente il collegamento verso Roma e Terracina. La localizzazione è in un'area a vocazione agricola e sono presenti in prossimità coltivazioni varie; la presenza all'interno di un comprensorio residenziale recintato lo rende un edificio non isolato ed il posizionamento rispetto agli altri è di favore per esposizione solare ed alla brezza marina. L'area cortilizia annessa è trattata a giardino, con piantumazioni a prato, siepi ed alberi di alto fusto. L'accesso dalla strada interna al comprensorio avviene tramite un corridoio a verde con un cancello che consente il transito carrabile. Non vi sono parcheggi dedicati all'esterno della proprietà, ma è consentita la sosta su strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		