

PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°127/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA LULLI
Custode Giudiziario: Avv. Angelo Amato

RELAZIONE



EUGENIOTERELLA
Ingegnere Civile e Ambientale

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina n° 1628 Sez.A Sett.A
Iscritto all'Albo CTU Sezione Civile del Tribunale di Latina
Iscritto all'Albo CTU Sezione Penale del Tribunale di Latina
Iscritto all'Albo CTU del Giudice di Pace di Latina
Iscritto all'Albo CTU del TAR del Lazio
Tel Mobile: 349.0626379
e.mail: eugenio.terella@gmail.com - pec: eugenio.terella@ingpec.eu
DOMICILIO FISCALE: Via A. Vivaldi n° 19 04014 Pontinia (LT)
STUDIO TECNICO: Via Magra n° 36 int. n° 5 04100 Latina (LT)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

1	PREMESSA	5
2	I FATTI	6
3	ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE.....	13
4	ESPLETAMENTO PERITALE.....	15
4.1	PROVVEDA L'ESPERTO, AL CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI.	15
4.2	PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.	15
4.3	PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.	17
4.4	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA.	18
4.5	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; ALLA VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO E VERIFICHI SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LADDOVE L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE RISULTI OPPOINIBILE, SE NE TERRÀ CONTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENE).	19
4.6	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ALL'ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE.....	19
4.7	PROVVEDA L'ESPERTO ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO.	20
4.8	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE ORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.....	20

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

1

- 4.9 PROVVEDA ALLA PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE 27
- 4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO 27
- 4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCAL IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 32
- 4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEL LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). 32
- 4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT).....33
- 4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 33

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GÈ E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 34
- 4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 34
- 4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). 34
- 4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). 36
- 4.19 EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: - DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO); - SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI; - ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA; - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE; - ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); - ISCRIZIONI IPOTECARIE; - PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... 37
- 4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCOFFO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 38
- 4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT). 38
- 4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 38
- 4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

3

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 38 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT).....	39
4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT).....	39
4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT).....	39
4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTE GIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT).....	40
4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT).	45
CONCLUSIONI.....	46
5 ALLEGATI.....	47

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

4

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Eugenio Terella nato a Latina il 03.06.1979 e residente in Pontinia (LT) in via A. Vivaldi n°25, ingegnere civile ed ambientale, con studio in Latina, Via Magra n°36 int. n°5 Piano 1°, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n°1628 sezione A, nominato Esperto con provvedimento del 19.03.2024 dall'Ill.mo G.E., in data 29.03.2024 accetta l'incarico di E.d.G. nella procedura esecutiva n°127/2023 del Tribunale di Latina – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dall'Ill.mo G.E. dott.ssa A. LULLI (vedi All.001), mediante giuramento telematico.

2 I FATTI

In data 19.03.2024 viene depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina *Decreto di Fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.* con il quale lo scrivente viene nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessandra Lulli Esperto nel procedimento R.G.E. n°127/2023 (vedi All. 002), invitando lo scrivente a prestare il giuramento mediante deposito telematico avente oggetto l'accettazione dell'incarico, entro 15 gg dalla comunicazione del decreto. In data 29.03.2024, lo scrivente presta giuramento telematico per il conferimento di incarico e viene invitato all'espletamento dello stesso coadiuvandosi con il custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore esecutato, Avv. Angelo Amato.

Nello stesso incarico, l'Ill.mo G.E. dispone all'ESPERTO di redigere perizia in relazione ai seguenti quesiti:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

- 1) al **controllo**, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti;
- 2) all'**acquisizione** di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
- 3) all'**identificazione** dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

*Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI**Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato*

- 4) alla **descrizione** dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- 5) alla **individuazione** dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (laddove l'assegnazione della casa coniugale risulti opponibile, se ne terrà conto ai fini della valutazione del bene);
- 6) alla **consultazione** dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;
- 7) alla **verifica** dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;
- 8) alla **verifica** della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le oppor-

*Relazione Peritale**Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA*

7

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

tune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

- 9) alla **predisposizione** dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione;

Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it:

- 10) **descriva** i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

8

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 11) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 12) **verifichi** la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 13) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);
- 14) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);
- 15) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o reda-

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

zione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);

- 16) **riporti** i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 17) **elenchi** le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);
- 18) **lo stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);
- 19) **evidenzi** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU'" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: - domande giu-

*Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI**Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato*

diziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); -sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); - iscrizioni ipotecarie; - pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 20) l'**esistenza** di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su www.procedure.it);
- 21) **fornisca** ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);
- 22) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);
- 23) **fornisca** l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);
- 24) **specifichi** se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA" su www.procedure.it);
- 25) **indichi** la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA" su www.procedure.it);
- 26) **esprima** una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle

*Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI**Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato*

vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

- 27) nel caso si tratti di quota indivisa, la **valutazione** della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE

In data 06.06.2024 lo scrivente E.d.G. unitamente al custode giudiziario, esegue un primo tentativo di accesso all'immobile esecutato (vedi *All.003*). Tuttavia tale tentativo ha un esito negativo. In tale occasione viene comunque individuato il cespite sito in Via Bologna n°5 (e non in Via delle Province) del Comune di Cisterna di Latina (LT), anche mediante ausilio dell'estratto di mappa catastale prodotto preliminarmente dal sottoscritto Esperto.

Dunque, in data 03.07.2021 alle ore 09:30 lo scrivente di concerto con l'Avv. Amato, procede al sopralluogo dell'immobile oggetto di esecuzione. Durante il sopralluogo è presente altresì il Sig. XXXXXXXXXXXX n.q. di legale rappresentante della società XXX S.r.l. (Cod. fisc. e P.iva XXXXXXXXXXXX) il quale esibisce la visura camerale della suddetta società, nonché copia del contratto di locazione dell'immobile. Viene effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione con tutte le parti convenute. Si procede altresì con l'acquisizione dei dati relativi all'involucro edilizio e degli impianti presenti.

Nel corso del sopralluogo il custode giudiziario alle ore 11:00 si allontana per motivi lavorativi. Alla conclusione delle operazioni peritali viene redatto dall'Esperto apposito verbale di sopralluogo, sottoscritto dalle parti presenti (vedi *All. 004*). Viene allegato al verbale la visura camerale del locatario ed il contratto di locazione dell'immobile esecutato.

Contestualmente alle sopracitate operazioni, lo scrivente nelle date del 15.05.2024 e 05.12.2024, effettua indagini presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al fine di acquisire le visure catastali storiche, la planimetria dell'immobile, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale aggiornato. L'esperto procede altresì nelle date del 19.08.2024 e 05.12.2024 ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Latina - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le ispezioni ipotecarie generali e particolari.

In data 15.05.2024 al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente tramette una comunicazione tramite pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cisterna di

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Latina (LT) avente oggetto la richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile esecutato. In data 23.05.2024 l'Esperto esegue l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cisterna di Latina. In data 24.05.2024 l'Esperto trasmette copia della distinta relativo al bonifico eseguito avente oggetto l'accesso agli atti amministrativi di cui sopra. In data 05.06.2024 lo scrivente E.d.G. trasmette un sollecito tramite pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cisterna di Latina finalizzato alla trasmissione della documentazione tecnico- amministrativa richiesta.

In data 23.05.2024 lo scrivente estrae copia della visura camerale della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX IN LIQUIDAZIONE.

In data 19.08.2024 lo scrivente E.d.G. inoltra una comunicazione tramite pec all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Latina avente oggetto la richiesta del certificato di definitiva valutazione relativo all'immobile esecutato identificato al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT) al foglio n°7 particella n°404. A tale richiesta non seguiva risposta alcuna da parte dell'AdE.

In data 16.09.2024 lo scrivente E.d.G. riceve la documentazione tecnico-amministrativa dal centro copie autorizzato dal Comune di Cisterna di Latina, previa trasmissione della distinta del bonifico relativo alle spese di scansione della documentazione richiesta.

In data 16.09.2024 l'Esperto trasmette all'Ill.mo G.E. un'istanza di proroga dei termini concessi.

In data 19.09.2024 l'Ill.mo G.E. trasmette una comunicazione all'E.d.G., rinviando l'udienza del 23.10.2024 alla data del 15.01.2024 alle ore 12:00.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

4 ESPLETAMENTO PERITALE

4.1 PROVVEDA L'ESPERTO, AL CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI.

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

4.2 PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.

L'analisi documentale in atti porta lo scrivente a verificare quanto già rilevato e dichiarato nel certificato notarile emesso dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Latina in data 24.05.2023. Infatti il pignoramento e la relativa nota di trascrizione ha come oggetto il bene così censito:

- 1) al C.F. del Comune di Cisterna di Latina (LT) al foglio 7 particella 404, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 1083 m², Sup. Cat. 1121 m², rendita € 3.467,80 – Via delle Province piano Terra.

Altresì, (come già rilevato dallo stesso certificato ipotecario catastale e) dagli atti e dalle visure ipocatastali reperite dallo scrivente, emerge:

a) *Che l'immobile di cui al precedente punto 1) oggetto di esecuzione, risulta di proprietà della società:*

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Cisterna di Latina (LT) cod. fisc: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Esso è pervenuto alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con decreto di trasferimento del Tribunale di Latina del 22.11.2002 rep. n. 5451 trascritto a Latina il giorno 11.12.2002 al n. 20752 di formalità;

b) *che quanto di seguito riportato, rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 17.05.2021 relativamente al bene esecutato (vedi All.005), verificate altresì anche in data 03.12.2024 (vedi All.006):*

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 1 TRASCRIZIONE del 11/12/2002 - Registro Particolare 20752 Registro Generale 30075 (vedi AIL.007)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451 del 22/11/2002
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 761 Registro Generale 5816 (vedi AIL.008)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3520 del 1991
- 3 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 762 Registro Generale 5817 (vedi AIL.009)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1747 del 1993
- 4 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 763 Registro Generale 5818 (vedi AIL.010)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 782 del 1996
- 5 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 764 Registro Generale 5819 (vedi AIL.011)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8574 del 1997
- 6 ISCRIZIONE del 27/03/2003 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 8951 (vedi AIL.012)
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 21036 del 26/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2816 del 18/06/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2817 del 18/06/2003 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Comunicazione n. 572 del 08/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/01/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 01/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 7 ISCRIZIONE del 17/02/2009 - Registro Particolare 645 Registro Generale 4216 (vedi AIL.013)
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 100780/57 del 09/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2122 del 04/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 8 ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 7155 Registro Generale 33117 (vedi AIL.014)
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 31030/9351 del 17/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1339 del 03/05/2017 (MODIFICA DURATA DI RIMBORSO)
- 9 ANNOTAZIONE del 03/05/2017 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 9727 (vedi AIL.015)
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 36046/12232 del 26/04/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - MODIFICA DURATA DI RIMBORSO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7155 del 2009
- 10 ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 271 Registro Generale 2228 (vedi AIL.016)
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3695/5719 del 30/01/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

16

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- 11 ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2240 (vedi All.017)
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3694/5719 del 30/01/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 12 ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 3700 Registro Generale 23140 (vedi All.018)
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4331/5719 del 11/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 13 ISCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 493 Registro Generale 3459 (vedi All.019)
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4846/5722 del 11/02/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 14 TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 10163 Registro Generale 14073 (vedi All.020)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2261/2023 del 09/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4.3 PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Il verbale di pignoramento immobiliare che ha dato origine alla procedura, viene trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 22.05.2023 al n. 14073 del R.G. e n. 10163 del R.P.

L'identificazione del cespite è così riassumibile:

"piena proprietà dell'immobile sito in Cisterna di Latina (LT), Via delle Province, distinto al NCEU del Comune di Cisterna di Latina (LT) al foglio 7, p.lla 404, Cat. C3, Classe 2, Consistenza mq. 1083, Superficie Catastale mq. 1121; Rendita € 3.467,80."

Dall'analisi delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente in data 15.05.2024 relative al fabbricato (vedi All.021), non emerge nessuna incongruenza dell'intestazione della proprietà. E' comunque certo affermare che il quadro identificativo rappresentato nell'atto di pignoramento e quello raccolto dallo scrivente permette di poter esattamente individuare il bene oggetto di procedura. Non esiste alcuna incertezza ed errore nell'identificare il bene pignorato e la sua attuale identità catastale trova origine sempre in quella riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria.*

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

17

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Si rileva che la Via riportata sulla visura catastale dell'immobile esecutato e precisamente Via delle Province, attualmente è denominata come Via Bologna.

Risulta essere presente agli atti catastali l'elaborato planimetrico dell'immobile (vedi All.022). Il fabbricato esecutato presente sulla particella n°404 risulta essere inserito correttamente nella mappa catastale del Foglio n°7 (vedi All. 023).

L'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio n°7, particella n°404 confina con i seguenti immobili identificati al C.F. e C.T. del Comune di Cisterna di Latina (LT), salvo altri:

- A nord, con la particella n°406 identificata al foglio n°7 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in CISTERNA DI LATINA (LT) cod. fisc: XXXXXXXXXXXX;
- A sud, con la particella n°1649 identificata al foglio n°7 intestata al COMUNE DI CISTERNA DI LATINA con sede in CISTERNA DI LATINA (LT) cod. fisc: [REDACTED];
- Ad est, con la con la particella n°405 identificata al foglio n°7 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in VELLETRI (RM) cod. fisc: XXXXXXXXXXXX;
- Ad ovest, con le particelle n°336-318 identificata al foglio n°7, intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL CON SEDE IN CISTERNA cod. fisc: XXXXXXXXXXXX.

4.4 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA.

Trattasi di un immobile artigianale (laboratori per arti e mestieri) avente tipologia di edificio isolato disposto su due piani e per la precisione al piano terra e al piano primo, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/1, inserito in un contesto periferico a media densità urbanistica. L'ingresso principale -pedonale e carrabile- alla corte interna del fabbricato che si sviluppa sul perimetro dell'edificio, avviene dalla Via Bologna al civico n°5; altri due ingressi carrabili sono presenti su Via Lucca (il primo al civico n°4 ed il secondo snc). Al piano terra è presente la zona lavorazione, il magazzino, la sala progettazione, i bagni ed i spogliatoi; al piano primo è presente la zona destinata ad uffici, l'archivio ed i bagni. Gli spazi siti al piano terra ed al piano primo sono tutti funzionali all'attività artigianale. Lo scrivente sostiene la non necessità di vendita dei beni pignorati in più lotti al fine di garantire la

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

procedura esecutiva verso una maggiore e certa appetibilità commerciale e fondato vantaggio economico.

Alla luce di quanto descritto, è chiaro che l'immobile possa essere alienato in un unico lotto.

- 4.5 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; ALLA VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO E VERIFICHI SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LADDOVE L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE RISULTI OPPONIBILE, SE NE TERRÀ CONTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENE).**

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente ha constatato che l'immobile risulta essere occupato dalla società XXXXXXXX cod. fisc. e p.iva XXXXXXXXXXXX, num. REA LT-XXXXXX con sede legale in [REDACTED] nel Comune di Cisterna di Latina (LT), amministratore unico Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, n.q. di conduttrice dell'immobile in esecuzione con contratto di locazione dal 01.03.2017 al 29.02.2027. Tale dichiarazione resa dall'amministratore trova riscontro nella visura camerale della società XXXXXXXX (vedi All.024), nonché nel contratto di locazione dell'immobile esecutato (vedi All.025) sottoscritto tra la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXX

- 4.6 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ALL'ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE.**

Come da certificato camerale rilasciato dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato e Agricoltura di FROSINONE e LATINA in data 23.05.2024 ed allegato alla presente (vedi All.026) la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Liquidazione ha sede legale in Cisterna di Latina (LT) in [REDACTED] CAP: 04012, il domicilio digitale pec è XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXsrl@arubapec.it, il numero REA è LT-XXXXXX, il cod. fisc. e la p.iva è: XXXXXXXXXXXX. La forma giuridica è società a responsabilità limitata, la data di costituzione è il [REDACTED], la data di iscrizione è [REDACTED], la procedura in corso è lo scioglimento e la liquidazione, il liquidatore è XXXXXXXXXXXXXXX.

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

19

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 4.7 **PROVEDA L'ESPERTO ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO.**

L'immobile staggito non risulta interessato da perimetrazione alcuna del P.T.P.R. della Regione Lazio (vincoli dichiarativi e ricognitivi); non risulta vincolato altresì dal P.A.I.; non risultano essere presenti vincoli artistici e storici; non risultano essere presenti usi civici.

- 4.8 **PROVEDA L'ESPERTO, ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT) al foglio 7 particella 404 ricade all'interno della Zona Artigianale C7 del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

Si evidenzia altresì che l'area in parte è classificata come *sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti Urbani* (art. 28 delle Norme), di cui al "Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)" approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n.5, pubblicata sul Supplemento n. 2 al BURL n. 56 del 10 giugno 2021.

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cisterna di Latina, in data 16.09.2024 lo scrivente Esperto riceveva una comunicazione tramite mail dal cento copie autorizzato dal Comune di Cisterna di Latina, contenente i titoli abilitativi che legittima l'immobile oggetto di esecuzione:

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

1. Concessione Edilizia n°3 rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina (LT) in data 02.01.1992 (Progetto 65/V2) rilasciata alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. con prot. n°222 del 03.01.1992 (vedi All.027).

Al corredo del titolo sopra citato, lo scrivente allega la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°3 rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina (LT) in data 02.01.1992;
 - Relazione tecnica avente oggetto il progetto di un edificio industriale sito nel Comune di Cisterna di Latina in zona C7;
 - Elaborato grafico di progetto contenente la planimetria con l'individuazione dell'edificio;
 - Verbale di allineamento quote del 02.03.1992;
 - Parere preventivo rilasciato dal Comando VV.FF. di Latina in data 17.12.1991 prot. n°9087/V1/13484.
2. Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°3 (Progetto 65/V3/92) protocollata in data 21.09.1992 prot. n°26193, approvato con parere favorevole mediante Verbale n°24 del 29.10.1992 (vedi All.028).

Al corredo del titolo sopra citato, lo scrivente allega la seguente documentazione:

- Richiesta esame progetto variante del 21.09.1991 prot. n°26193, trasmesso all'ufficio urbanistica in data 24.09.1992 prot. n°4977;
- Tavola n°1 e 2 di progetto contenente planimetrie, prospetti e sezioni;
- Richiesta integrazioni rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data 05.10.1992 prot. n°31656;
- Lettera di trasmissione integrazioni trasmessa in data 20.01.1993 con prot. n°1759;
- Richiesta pagamento oneri del Comune di Cisterna di Latina del 16.12.1993 prot. n°6171;
- Trasmissione pagamento oneri di urbanizzazione del 08.02.1994;

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

21

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- Relazione a strutture ultimate in c.a. trasmessa allo S.D.A.R. – LL.PP. di Latina in data 29.04.1993 prot. n°2313 e ricevuto dal Comune di Cisterna di Latina in data 15.05.1993 con prot. n°2322;
- Trasmissione del progetto da parte del Comune di Cisterna di Latina all'USL di competenza in data 14.03.1994 prot. n°9000.

Per facilità di lettura si allegano alla presente le planimetrie relative allo stato legittimo del piano terra e del piano primo dell'edificio artigianale esecutato (*vedi All.034*).

Non risulta essere presente il certificato di agibilità dell'immobile.

Da quanto analizzato, acquisito e rilevato anche presso gli uffici amministrativi di competenza, si evidenzia che nel fascicolo edilizia privata non risulta essere presente altra documentazione relativa ad eventuali altri titoli edilizi riguardanti gli edifici esecutati. Tanto meno risultano essere presenti pratiche edilizie e/o di condono a nome degli esecutati e/o a nome dei loro predecessori.

Esaminata la documentazione urbanistica sopra citata, lo scrivente E.d.G., può asserire che esistono non conformità sostanziali e minori degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative. Precisamente, sono state rilevate le seguenti difformità riguardanti l'immobile esecutato, censito al foglio n°7 particella n°404 del Comune di Cisterna di Latina (LT):

- a) Diversa distribuzione interna degli spazi interni al piano terra del fabbricato nella zona destinata a magazzino interno. L'intervento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina(LT). La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:
 - a mezzo dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle rela-

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

tive all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Tale comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la sanatoria a mezzo dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).**

b) Volume e superficie coperta non legittime, all'esterno in adiacenza del fabbricato. Tale difformità riguarda la realizzazione di una tettoia coperta a nord dell'edificio e la realizzazione di un volume tecnico ad est del fabbricato. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:

- né a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa: è sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione per ottenere la sanatoria, che nel caso specifico NON ESISTE;
- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03).*

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la demolizione con la messa in pristino a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.

- c) Diversa distribuzione interna degli ambienti degli spazi interni al piano primo del fabbricato nella zona destinata ad uffici ed archivio. L'intervento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina(LT). La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:

- a mezzo dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Tale comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la sanatoria a mezzo dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

- d) Altezza di interpiano al piano primo difforme. Tale difformità riguarda la riduzione dell'altezza prevista dal progetto autorizzato pari a 3,33 ml fino ad un'altezza pari a ml. 2,59 (comunque inferiore al minimo previsto per legge pari a ml. 2,70). L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Ci-

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

sterna di Latina (LT), ed è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:

- né a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa: è sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione per ottenere la sanatoria, che nel caso specifico NON ESISTE;
- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03).*

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la rimozione del controsoffitto con la messa in pristino ad un'altezza minima di ml. 2,70 a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.

Gli importi relativi alle spese per l'eliminazione delle difformità meglio sopra descritte di cui ai punti a), b), c) e d), in conformità al titolo edilizio, che comprendono altresì il compenso tecnico-professionale per la Direzione dei Lavori, il Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera, la C.I.L.A. a sanatoria, compresa la sanzione amministrativa e versamenti agli enti preposti, sono stimati dallo scrivente come segue.

Per quanto riguarda la demolizione della tettoia coperta della superficie di Mq. 83,46 c.ca e del volume tecnico della superficie di Mq. 11,78 c.ca, collocati all'esterno del corpo di fabbrica, compreso il carico

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti inerti prodotti, lo scrivente E.d.G. stima i seguenti importi:

TETTOIA: Mq. 83,46 x h (media) 3,14 = Mc. 262,06 x €/Mc. 17,52 = € 4.591,29

VOLUME TECNICO: Mq. 11,78 x h 2,67 = Mc. 31,45 x €/Mc. 24,40 = € 767,38

IMPORTO TOTALE RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI (difformità b)): € 5.358,67

In merito al ripristino dell'altezza di interpiano al piano primo dell'edificio nella zona destinata ad uffici ed archivio, mediante rimozione compreso il carico trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti inerti prodotti e la realizzazione di nuovo controsoffitto per una superficie di Mq. 139,05 c.ca, in modo tale che l'altezza di interpiano sia minimo 2,70 ml., lo scrivente E.d.G. stima i seguenti importi:

IMPORTO RIPRISTINO ALTEZZA INTERPIANO: Mq. 139,05 x €/Mq. 65,00 = € 9.038,25

Per quanto riguarda il compenso tecnico-professionale per la Direzione dei Lavori, il Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera, la redazione della C.I.L.A. a sanatoria per l'esecuzione delle opere (sanzione amministrativa e versamenti agli enti preposti compresi) ed il compenso per la variazione catastale, l'Esperto stima un importo pari ad € 3.000,00.

Infine, non essendo presente il certificato di agibilità del fabbricato, si dovranno considerare le spese tecniche ed amministrative necessarie per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) prevista dal Decreto Scia n°222/2016 e per la produzione delle Di.Ri. (dichiarazioni di rispondenza degli impianti previste dall'art. 7 comma 6 del D.M. N°37/2008) necessarie, tra cui la produzione dell'attestato di qualificazione energetica (AQE), per l'acquisizione del certificato di collaudo statico, l'esecuzione dei versamenti relativi ad oneri, diritti etc. connessi alla SCA. Dunque, per la presentazione delle Segnalazione Certificata di Agibilità a carico di tecnico qualificato e la produzione della documentazione necessaria, si stima un importo pari ad € 6.000,00.

Dunque, il costo totale relativo alla sanatoria delle opere difformi e la messa in pristino dello stato dei luoghi comprensivo di spese tecniche, nonché di pratica per l'agibilità del fabbricato, risulta essere pari a € **23.396,92 (euro ventitremilatrecenonovantasei//92).**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 4.9** PROVVEDA ALLA PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE

In riferimento a quanto sopra richiesto, in data 07.10.2024 lo scrivente ha provveduto a redigere Attestazione di Prestazione Energetica (APE) con codice certificato interno 2024_10_LT_Cisterna di LT_D_TerellaEugenio_001 (vedi All.029), riferito al fabbricato esecutato. Esso è stato redatto secondo quanto richiamato "nell'AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IN SOSTITUZIONE DELLE DISPOSIZIONI APPROVATE CON I DECRETI n° 6480/2015 E n° 224/2016, par. 3, comma 3.4 lettera c)" – L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:omissis.... c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

- 4.10** DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO.

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Cisterna di Latina (LT)	Via Bologna n°5	Edificio Artigianale	Laboratori per arti e mestieri

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERECCA

27

Il bene componente il lotto oggetto di esecuzione è ubicato in Via Bologna n°5 nel Comune di Cisterna di Latina (LT). L'immobile di proprietà, della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è così identificato:

- 1) Porzione immobiliare costituita da un edificio artigianale, censita al foglio n°7 particella n°404



Figura 1 – Ortofoto area localizzazione dell'immobile



Figura 2 – Ortofoto area localizzazione dell'immobile

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

L'E.d.G. procederà di seguito con la descrizione del bene esecutato.

L'immobile ha una destinazione artigianale e la tipologia edilizia è edificio isolato. Il fabbricato presenta una forma regolare pressoché quadrata ed è disposto su due livelli: *piano terra* destinato a zona lavorazione, magazzino, sala progettazione e servizi igienici; *piano primo* destinato ad uffici, archivio e relativi servizi igienici. Perimetralmente all'edificio si sviluppa la corte il cui accesso di tipo carrabile è garantito dalla presenza di tre cancelli scorrevoli di cui uno automatizzato sito su Via Bologna e due su Via Lucca. Tutto il lotto è perimetrato da una recinzione costituita da un muretto in c.a. con sovrastanti paletti metallici a sezione rettangolare.

Il fabbricato è inserito in un contesto costituito da una zona artigianale a bassa densità urbanistica. L'accesso pedonale dell'immobile è direttamente prospiciente all'adiacente strada denominata Via Bologna al civico n°5. L'edificio è sito ad una distanza di km 1,5 c.ca da centro del Comune di Cisterna di Latina. Per quanto riguarda la viabilità, nelle immediate vicinanze (a c.ca mt 750) è collocato il raccordo con la Via Appia e a c.ca mt. 950 è sita la stazione ferroviaria di Cisterna di Latina.

Il fabbricato, dislocato al piano terra ed al piano primo, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione esterno. L'edificio nella sua interezza presenta un'impronta di sedime pressoché regolare.

Seguono le caratteristiche strutturali del bene esecutato.

Fondazioni e struttura portante: fondazioni in c.a. e struttura in c.a.p.

Esposizione: NORD sulla zona d'accesso al fabbricato

Altezza utile interna: p. terra ZONA LAVORAZIONE mt. 6.20; p. terra MAGAZZINO e ZONA SERVIZI mt. 3.14
p. primo mt. 2.59

Solai: copertura travi e lamiera grecata; calpestio vespaio con sovrastante cemento industriale

Copertura: piana

Manto di copertura: lamiera grecata

Pareti esterne ed interne: pareti esterne costituite da pannelli in c.a.p.; pareti interne in mattone forato di laterizio al piano terra; pareti perimetrali al piano primo in mattone forato e partizioni interne in cartongesso

Intonaci interni: nelle zone magazzino servizi e uffici, in premiscelato di calce e gesso

Tinteggiatura interna: del tipo a tempera

Pavimentazione interna: gres porcellanato nelle zone magazzino, servizi e uffici; cemento industriale

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

29

nell'area lavorazione

Infissi esterni: nelle zone magazzino, servizi e uffici finestre in alluminio con vetro doppio e grata esterna in ferro; nella zona lavorazione, finestre in ferro con vetro singolo e porte d'ingresso ad una o più ante in ferro e/o del tipo sandwich

Infissi interni: ante a battente, in legno tamburato

Impianti: elettrico sottotraccia a 220 V nella zona uffici e 380 V nella zona lavorazione; idrico-sanitario; impianto termico alimentato da pompe di calore e split per il riscaldamento; boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

Area corte esterna: marciapiede perimetrale al corpo di fabbrica in cemento; conglomerato bituminoso sull'area esterna ad esclusione delle aiuole

L'immobile artigianale si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione interno.

Come relazionato nel precedente paragrafo 4.8, lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità minori e sostanziali sul suddetto immobile alcune delle quali non sanabili, e per le quali l'E.d.G. ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione di quanto non legittimato dal titolo abilitativo. Pertanto il seguente calcolo della consistenza e relativo computo metrico è stato redatto computando esclusivamente le superfici ed i volumi legittimi del bene eseguito.

CONSISTENZA E COMPUTO METRICO

Segue un prospetto riassuntivo riguardante la consistenza dell'immobile eseguito rilevata in fase di sopralluogo, che tiene conto della superficie legittimata dai titoli di provenienza e di quella sanabile a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), come già meglio argomentato precedentemente.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente (Applicati i criteri per gruppo "T" dell'Allegato C del d.P.R. n.138 del 23.03.1998)	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona lavorazione	770,65 mq	792,62 mq	1,00	792,62 mq	6,20 ml	Terra
Magazzino, Sala progettazione, Servizi	139,42 mq	167,37 mq	1,00	167,37 mq	3,14 ml	Terra
Corte esterna	1.187,10 mq	1.187,10 mq	0,10	118,71 mq	-	Terra
Uffici e Archivio	142,09 mq	167,37 mq	1,00	167,37 mq	2,59 ml	Primo
Totale superficie convenzionale:				1.220,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Superficie convenzionale complessiva:	1.220,79 mq
---------------------------------------	-------------

Pertanto, la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pignorato risulta essere pari a mq. 1.220,79.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La porzione immobiliare eseguita è così censita al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

Fg.	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
7	404		Via delle Province Piano T		C/3	2	1083 mq	Totale: 1121 mq	Euro 3.467,80

Trattasi del diritto di proprietà pari a:

- 1/1 della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cisterna di Latina (LT) cod. fisc. e p.iva. XXXXXXXXXXXXX

di un'unità immobiliare costituito da un edificio con destinazione ARTIGIANALE isolato sito al piano terra e piano primo. L'immobile dotato di corte esterna è accessibile dalla Via Bologna e dalla Via Lucca.

L'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio n°7, particella n°404 confina con i seguenti immobili identificati al C.T. del Comune di Cisterna di Latina (LT), salvo altri:

- A nord, con la particella n°406 identificata al foglio n°7 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL con sede in CISTERNA DI LATINA (LT) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX;
- A sud, con la particella n°1649 identificata al foglio n°7 intestata al COMUNE DI CISTERNA DI LATINA con sede in CISTERNA DI LATINA (LT) cod. fisc. ██████████;
- Ad est, con la con la particella n°405 identificata al foglio n°7 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in VELLETRI (RM) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX;
- Ad ovest, con le particelle n°336-318 identificata al foglio n°7, intestate alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL CON SEDE IN CISTERNA cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCAL IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Esiste conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.

Si precisa altresì che non esiste alcuna incertezza sull'individuazione del bene pignorato. La sua attuale identificazione trova origine sempre nell'identità riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.

- 4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEL LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRÌ (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TAMPONATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Facendo seguito al quesito, lo scrivente può asserire che esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza (*vedi All.007*) e quella contenuta sulla base dei dati della planimetria catastale (*vedi All.030*). Altresì, come rappresentato graficamente nell'Allegato 031 (*vedi All.031*) ove sono riportate le planimetrie rilevate dallo scrivente E.d.G. in sede d'indagine e rilievo, si è potuto riscontrare la non perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimante (urbanistico e catastale). Precisamente sono state accertate le seguente difformità (*vedi All.032*):

- a) Diversa distribuzione interna degli ambienti degli spazi interni al piano terra del fabbricato nella zona destinata a magazzino interno. L'intervento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina(LT).
- b) Volume e superficie coperta non legittime, all'esterno in adiacenza del fabbricato. Tale difformità riguarda la realizzazione di una tettoia coperta a nord dell'edificio e la realizzazione di un volume tecnico ad est del fabbricato. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

32

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- c) Diversa distribuzione interna degli ambienti degli spazi interni al piano primo del fabbricato nella zona destinata ad uffici ed archivio. L'intervento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina(LT).
- d) Altezza di interpiano al piano primo difforme. Tale difformità riguarda la riduzione dell'altezza di interpiano prevista dal progetto autorizzato pari a 3,33 ml, fino ad un'altezza pari a ml. 2,59 (comunque inferiore al valore minimo per legge pari a ml. 2,70). L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT), ed è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Lo scrivente può affermare, ad eccezione di quanto sopra riportato ed evidenziato nei precedenti punti, a), b) c) e d) che il compendio immobiliare pignorato e regolarmente legittimato, non presenta difformità riconducibili a sconfinamenti, invasioni di aree aliene diverse o comunque non pignorate. Pertanto null'altro si ravvede e si segnala per quanto ulteriormente richiesto nel quesito.

4.13 **SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Lo scrivente, in riferimento al seguente quesito, non ha nulla da segnalare se non quanto già esposto nel paragrafo precedente. Conferma la non presenza di parti e/o porzioni diverse, comuni o comunque non pignorate. Conferma la non esistenza di immobili contigui che possano risultare fusi sul piano fisico con i cespiti pignorati.

4.14 **PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Lo scrivente afferma che il compendio immobiliare staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi. Non esistono porzioni del cespite diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT).

Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT).

Dalla lettura delle visure storiche catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (vedi [All.033](#)), è possibile riassumere la cronistoria catastale dell'immobile esecutato. Precisamente dall'analisi delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente, emerge che anteriormente al ventennio, l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di esecuzione, deriva dalla particella 389 e 317: mediante il frazionamento del 12.05.1993 in atti dal 26.09.1996 T.M. 6318/93 (n. 71.1/1993), veniva generata la particella 404 della superficie di 2.400 m² con qualità ENTE URBANO e soppressa la particella 389 e 317.

E' possibile affermare che i titolari Catastali, corrispondono a quelli Reali.

Pertanto, facendo riferimento al precedente quadro riassuntivo non esiste alcuna incertezza ed errore nell'identificare ed individuare il bene pignorato. La sua attuale identità catastale trova origine sempre in quella riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.

4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT).

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Dagli atti della procedura R.G. n. 127/2023 non emerge l'esistenza di eventi pregiudizievoli e/o di altri creditori iscritti contro i debitori esegutati, fatta eccezione delle formalità di cui lo scrivente ha dato menzione già nel paragrafo 4.2.

- 1 TRASCRIZIONE del 11/12/2002 - Registro Particolare 20752 Registro Generale 30075 (vedi AIL.007)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451 del 22/11/2002
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 761 Registro Generale 5816 (vedi AIL.008)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3520 del 1991
- 3 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 762 Registro Generale 5817 (vedi AIL.009)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1747 del 1993
- 4 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 763 Registro Generale 5818 (vedi AIL.010)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 782 del 1996
- 5 ANNOTAZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 764 Registro Generale 5819 (vedi AIL.011)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5451/2002 del 22/11/2002
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8574 del 1997
- 6 ISCRIZIONE del 27/03/2003 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 8951 (vedi AIL.012)
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 21036 del 26/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2816 del 18/06/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 2817 del 18/06/2003 (QUIETANZA E CONFERMA)
 3. Comunicazione n. 572 del 08/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/01/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 01/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 7 ISCRIZIONE del 17/02/2009 - Registro Particolare 645 Registro Generale 4216 (vedi AIL.013)
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 100780/57 del 09/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 2. Annotazione n. 2122 del 04/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 8 ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 7155 Registro Generale 33117 (vedi AIL.014)
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 31030/9351 del 17/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 2. Annotazione n. 1339 del 03/05/2017 (MODIFICA DURATA DI RIMBORSO)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 9 ANNOTAZIONE del 03/05/2017 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 9727 (vedi [All.015](#))
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 36046/12232 del 26/04/2017
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - MODIFICA DURATA DI RIMBORSO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7155 del 2009
- 10 ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 271 Registro Generale 2228 (vedi [All.016](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3695/5719 del 30/01/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 11 ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2240 (vedi [All.017](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3694/5719 del 30/01/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 12 ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 3700 Registro Generale 23140 (vedi [All.018](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4331/5719 del 11/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 13 ISCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 493 Registro Generale 3459 (vedi [All.019](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4846/5722 del 11/02/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 14 TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 10163 Registro Generale 14073 (vedi [All.020](#))
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2261/2023 del 09/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESI L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT).

Quanto richiesto è stato già trattato e chiarito nel paragrafo 4.5. Resta altresì confermato e ribadito che l'immobile risulta essere occupato dalla società XXXXXXXX cod. fisc. e p.iva XXXXXXXXXXXX, num. REA LT-XXXXXX con sede legale in [REDACTED] nel Comune di Cisterna di Latina (LT), amministratore unico Sig. XXXXXXXXXXXXXX, n.q. di conduttrice dell'immobile in esecuzione con contratto di locazione dal 01.03.2017 al 29.02.2027, come meglio documentato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo eseguito dallo scrivente E.d.G. (vedi [All.004](#)). Tale contratto di locazione (vedi [All.025](#)) è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/05/2017 con protocollo n°1750212141219212.

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

36

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 4.19 EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: - DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO); - SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI; - ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA; - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE; - ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); - ISCRIZIONI IPOTECARIE; - PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

In merito ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sull'immobile esecutato, si precisa quanto segue.

Per ciò che concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali; sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso), si può asserire l'inesistenza degli stessi.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura (iscrizioni ipotecarie; pignoramenti; sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli) si confermano i seguenti:

- 1 ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 7155 Registro Generale 33117 (vedi [All.014](#))
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 31030/9351 del 17/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1339 del 03/05/2017 (MODIFICA DURATA DI RIMBORSO)
- 2 ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 271 Registro Generale 2228 (vedi [All.016](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3695/5719 del 30/01/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 3 ISCRIZIONE del 31/01/2019 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2240 (vedi [All.017](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3694/5719 del 30/01/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 4 ISCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 3700 Registro Generale 23140 (vedi [All.018](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4331/5719 del 11/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 5 ISCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 493 Registro Generale 3459 (vedi [All.019](#))
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4846/5722 del 11/02/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

- 6 TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 10163 Registro Generale 14073 (vedi All.020)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2261/2023 del 09/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- 4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT).

Non si rileva la presenza di diritti demaniali e/o usi civici gravanti sui bene pignorati.

- 4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT).

L'immobile staggito non risulta ricadere in zone soggette a vincolo artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Tanto meno risultano essere presenti usi civici, diritti di superficie e servitù pubbliche.

Non risultano essere presenti vincoli di natura condominiale.

- 4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT).

L'immobile staggito è oggi classificato catastalmente come segue.

Porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina (LT) foglio n°7, particella n°404

- Unità immobiliare di tipo artigianale, nella categoria C/3, ossia laboratori per arti e mestieri;

La sua identità urbanistica trova affermazione nella legittimazione amministrativa nata dai seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n°3 rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina (LT) in data 02.01.1992 (Progetto 65/V2) rilasciata alla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. con prot. n°222 del 03.01.1992 (vedi All.027).

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

2. Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°3 (Progetto 65/V3/92) protocollata in data 21.09.1992 prot. n°26193, approvato con parere favorevole mediante Verbale n°24 del 29.10.1992 (vedi All.028).

L'immobile oggetto dell'esecuzione ricade all'interno della Zona Artigianale C7 del Piano di Attuazione (P.P.) del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

La destinazione d'uso dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale, è ARTIGIANALE.

- 4.23 FORNISCA L'ELENAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Quanto richiesto nel quesito è stato già trattato e chiarito nel paragrafo 4.8. Pertanto, si conferma l'esistenza di opere abusive nell'immobile pignorato. Il costo totale relativo alla sanatoria delle opere difformi e la messa in pristino dello stato dei luoghi comprensivo di spese tecniche, nonché di pratica per l'agibilità dei locali, risulta essere pari a € 23.396,92 (euro ventitremilatrecentonovantasei//92).

- 4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Come rilevato dagli atti e le visure ipocatastali reperite dallo scrivente, si evince che l'immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) distinto in catasto fabbricati al foglio n°7 particella n°404 oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà della società:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sede in Cisterna di Latina (LT) cod. fisc. XXXXXXXXXXXX

Pertanto, si conferma che il diritto oggetto di pignoramento è nella effettiva titolarità dell'esecutato.

- 4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA'" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Non risultano essere presenti soggetti contitolari del diritto oggetto di pignoramento, oltre quelli già menzionati nel titolo esecutivo.

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

39

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTE GIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÈ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÈ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT).

La stima di un cespite trova sua fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due aspetti:

- **Tecnico** che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n°138. In esso viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.
- **Economico** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del cespite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di stima sintetico comparativo e un metodo analitico. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

40

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Il metodo comparativo sintetico agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del Cisterna di Latina (LT) e zone prossime. La comparazione di valore economico con beni immobiliari trova grande conforto sull'esistenza nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima di realtà ed immobili che, se non uguali, possiamo affermare pressoché simili. Pertanto si è dato seguito all'assunzione di informazioni in loco presso agenzie immobiliari locali e professionisti del settore così come si è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio. Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione. Non per ultimo sono state prese in considerazione anche le condizioni attuali di mercato.

Il metodo analitico prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Esistono informazioni che ci portano a questo risultato, visto la presenza di prezzi di locazione di strutture simili. Esse offrono un parametro di riferimento indicativo ma non esclusivo in quanto sono da aggiornarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta.

Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o simili e/o comparabili direttamente ed esistenti in realtà adiacenti. Tale dati, attraverso la comparazione diretta, più degli altri danno la misura del prezzo minimo reale che comunque ha reso possibile in concreto la loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e circostanze di mercato anche diverse. Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento, fornito da quest'ultima realtà e settore di stima, che trova un valore oscillante tra:

- **CAPANNONI TIPICI:** € 335,00/mq - € 670,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di conservazione; in questa sede, assumiamo come valore di stima un valore pari a € 600,00/mq.

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima del bene staggito, è stato individuato tenendo bene in esame:

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. Eugenio TERELLA

41

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;
2. lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno dell'immobile artigianale.

Sulla base di quanto asserito e per meglio procedere si riporta quanto di seguito:

STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI CISTERNA DI LATINA FOGLIO 7 MAPPALE 404

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione S.r.l.
REGOLARITA' EDILIZIA : Parzialmente in regola con la normativa urbanistica
SITUAZIONE IPOTECARIA : Sono presenti ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come via Bologna al civico n°5 – Comune di Cisterna di Latina (LT). In relazione all'ambito urbano, la zona in oggetto è da definire: Extraurbana – Zona Artigianale

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito :

- a) con non rilevante traffico veicolare per la zona di accesso
- b) con facilità di parcheggio
- c) media commerciabilità

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità agevole.

CONSISTENZA E COMPUTO METRICO

Segue un prospetto riassuntivo riguardante la consistenza dell'immobile esecutato rilevata in fase di sopralluogo, che tiene conto della superficie legittimata dai titoli di provenienza.

Consistenza:	Sup. artigianale coperta	Mq. 770,65	Mq. Comm.li	792,62
	Sup. dipend. dalla princip.	Mq. 281,51	Mq. Comm.li	309,46
	Sup. scoperta	Mq. 1.187,10	Mq. Comm.li	118,71
	Sup. accessori	Mq.	Mq. Comm.li	

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente (Applicati i criteri per gruppo "T" dell'Allegato C del d.P.R. n.138 del 23.03.1998)	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona lavorazione	770,65 mq	792,62 mq	1,00	792,62 mq	6,20 ml	Terra
Magazzino, Sala progettazione, Servizi	139,42 mq	167,37 mq	1,00	167,37 mq	3,14 ml	Terra
Corte esterna	1.187,10 mq	1.187,10 mq	0,10	118,71 mq	-	Terra
Uffici e Archivio	142,09 mq	167,37 mq	1,00	142,09 mq	2,59 ml	Primo
Totale superficie convenzionale:				1.220,79 mq		

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1.220,79 mq	

Per quanto indicato la comparazione trova logica e attendibilità se allo stato di conservazione definito **normale** si applichino ulteriori fattori comparativi, quali:

- la posizione, incluso le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima al compendio immobiliare in esame;
- lo stato di conservazione reale, sia interna (propria delle unità immobiliari considerate con riconduzione allo stato di potenziale legittimità e grado di rifinitura), che esterna dell'intero compendio immobiliare;
- la dimensione e l'utilizzo degli immobili;
- lo stato autorizzativo e legittimante dell'immobile ed anche degli accessori ed impianti esistenti;
- le caratteristiche costruttive e tecnologiche;
- le pertinenze annesse;
- le opere necessarie e complementari al ripristino delle funzionalità dell'intero immobile.

Tali fattori sono tradotti nella scienza dell'estimo con l'adozione di fattori correttivi e/o coefficienti di merito (interni ed esterni) da applicare al valore di stima dell'immobile nelle condizioni di stato di conservazione e manutenzione **normale**. Nella specifica valutazione di immobile destinato a capannone (piccola industria e/o artigianale) i coefficienti adottati ed indicati dai Borsini Immobiliari¹ sono identificabili nella seguente tabella:

¹ Ndr: Il Borsino Immobiliare è un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

Coefficienti per Capannoni	
Piano terreno	1,00
Piano rialzato	0,85
Piano primo senza accesso carrai	0,60
Seminterrato	0,50
Piano terreno senza accesso autoarticolati	0,80 - 0,90
Senza area di pertinenza	0,80

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
IMMOBILE ARTIGIANALE	STATO CONSERVATIVO : normale	1,00
	PIANO : terreno	1,00
	UBICAZIONE : con agevole accesso	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona : €/Mq. 600,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 1.220,79
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,00
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 732.474,00 (A)	

Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile in oggetto, corrisponde all'importo pari a **€ 732.474,00** (somma di A).

Al valore di stima concorrono le decurtazioni correlate alle negatività riscontrate e quantificate nel par. 4.8 relative alla sanatoria delle opere difformi ed al ripristino dello stato dei luoghi, e precisamente:

- Spese per la demolizione della tettoia coperta della superficie di Mq. 83,46 c.ca e del volume tecnico della superficie di Mq. 11,78 c.ca, collocati all'esterno del corpo di fabbrica, compreso il carico trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti inerti prodotti; spese per il ripristino dell'altezza di interpiano al piano primo dell'edificio nella zona destinata ad uffici ed archivio, mediante rimozione compreso il carico trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti inerti prodotti e la realizzazione di nuovo controsoffitto in modo tale che l'altezza di interpiano sia minimo 2,70 ml; compenso tecnico-professionale per la Direzione dei Lavori, il Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera, la redazione della C.I.L.S. in sanatoria delle opere (sanzione amministrativa e versamenti agli enti preposti compresi) ed il compenso per la variazione

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Avv. Angelo Amato

catastale; spese per la presentazione delle Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) a carico di tecnico qualificato e la produzione della documentazione necessaria:

TOTALE DECURTAZIONI: € 23.396,92 (euro ventitremilatrecentonovantasei//92).

Pertanto, sottraendo tali decurtazioni al valore di stima, risulta:

€ 732.474,00 - € 23.396,92 = € 709.077,08

Prezzo base d'asta proposto per unico lotto dell'intero immobile oggetto di esecuzione arrotondato è:

€ 709.000,00 (euro settecentonove//00)

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT).

Come già ribadito dallo scrivente, si evince che l'immobile oggetto della presente procedura come di seguito censito:

- 1) C.F. del Comune di Cisterna di Latina (LT) al foglio 7 particella 404, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza mq. 1083, Superficie Catastale mq. 1121; Rendita € 3.467,80 – Via delle Province piano Terra.

Risulta di proprietà della società:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sede in Cisterna di Latina (LT) cod. fisc: XXXXXXXXXXXX.

Si sottolinea altresì che risulta essere pignorato l'intero diritto di proprietà del soggetto giuridico sopra riportato, dunque non trattasi di quota indivisa.

Si precisa infine, che il cespite pignorato non è comodamente divisibile in natura. Dunque, non è possibile separare alcuna parte in favore della procedura.

CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da 46 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n°36 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto E.d.G., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 09/12/2024

Il Perito estimatore

dott. ing. Eugenio Terella

5 ALLEGATI

1. ALL. 1 Giuramento telematico dell'E.d.G. del 29.03.2024
2. ALL. 2 Quesito del Giudice
3. ALL. 3 Primo accesso all'immobile esecutato in data 06.06.2024
4. ALL. 4 Verbale di accesso dell'Esperto del Giudice in data 03.07.2024
5. ALL. 5 Ispezione ipotecaria n. T 78407 del 19.08.2024
6. ALL. 6 Ispezione ipotecaria n. T 230592 del 03.12.2024
7. ALL. 7 Ispezione ipotecaria n. T 230592 del 03.12.2024 – Nota di trascrizione 30075/20752
8. ALL. 8 Ispezione ipotecaria n. T 230592 del 03.12.2024 – Domanda di Annotazione 5816/761
9. ALL. 9 Ispezione ipotecaria n. T 230592 del 03.12.2024 – Domanda di annotazione 5817/762
10. ALL. 10 Ispezione ipotecaria n. T 230592 del 03.12.2024 – Domanda di annotazione 5818/763
11. ALL. 11 Ispezione ipotecaria n. T 230592 del 03.12.2024 – Domanda di annotazione 5819/764
12. ALL. 12 Ispezione ipotecaria n. T1 239934 del 03.12.2024 – Nota di iscrizione 8951/2151
13. ALL. 13 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 4216/645
14. ALL. 14 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 33117/7155
15. ALL. 15 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 9727/1339
16. ALL. 16 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 2228/271
17. ALL. 17 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 2240/283
18. ALL. 18 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 23140/3700
19. ALL. 19 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 3459/493
20. ALL. 20 Ispezione ipotecaria n. T1 78407 del 19.08.2024 – Nota di iscrizione 14073/10163
21. ALL. 21 Visura storica per immobile N.C.E.U. del Comune Cisterna di Latina F.7 P.404
22. ALL. 22 Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni C.F. F.7 P.404
23. ALL. 23 Estratto di mappa catastale Comune di Cisterna di Latina (LT) F.7 P.404
24. ALL. 24 Visura camerale della società XXXXXXXXX
25. ALL. 25 Contratto di locazione tra la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXX
26. ALL. 26 Visura camerale della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX IN LIQUIDAZIONE
27. ALL. 27 C.E. n°3 del 02.01.1992 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina
28. ALL. 28 Variante in corso d'opera alla C.E. n°3 (Progetto 65/V3/92) rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina
29. ALL. 29 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riguardante l'immobile esecutato
30. ALL. 30 Planimetria catastale dell'immobile esecutato C.F. Comune di Cisterna di Latina F.7 P.404
31. ALL. 31 Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi
32. ALL. 32 Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi – sovrapposizione con le difformità rilevate
33. ALL. 33 Visure storiche catastali C.T. Comune di Cisterna di Latina F.7 P.404
34. ALL. 34 Planimetrie relative allo stato legittimo del piano terra e del piano primo dell'edificio artigianale esecutato
35. ALL. 35 Documentazione fotografica acquisita dall'E.d.G.
36. ALL. 36 Richiesta certificato di definitiva valutazione.