

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.918,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 14/11/2023, il sottoscritto Arch. Giuliani Angelo, con studio in Via Matilde Serao, 10 - 04100 - Latina (LT), email angelo.giuliani@inwind.it, PEC angelo.giuliani@archiworldpec.it, Tel. 392 47 65 645, Fax 0773 15 33 221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio civico 44 , piano t

Immobile indipendente unifamiliare in via Via Colle Marcaccio civico 44 Cisterna di Latina.

L'immobile presenta un unico piano fuori terra avente copertura piana.

L'immobile ha caratteristiche di economia sia per le finiture che per i materiali impiegati.

L'immobile è composta da cucina , salone , bagno e due camere da letto .

Inoltre risulta disabitato da più di un anno. L'immobile è in evidente

stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa, è annessa porzione di area adibita a giardino.

All'immobile è annesso un locale costruito con nessun titolo abitativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio civico 44 , piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con proprietà Agostini Pasquale e/o aventi causa, proprietà Vinci Annunziata e/o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	660,00 mq	600,00 mq	0,18	108,00 mq	3,00 m	
Abitazione	109,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	6,40 mq	5,10 mq	0,20	1,02 mq	2,45 m	
Totale superficie convenzionale:				222,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il locale deposito risulta costruito senza titolo abitativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 358 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 22.208,00 Piano t
Dal 05/12/2007 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 358 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 22.208,00 Piano t

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	358			A3	1	5 vani	113 mq	222,08 €	t	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
4	358				ente urbano		6 are 60 ca mq	10,43 €	5,28 €		

Corrispondenza catastale

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

Nel sopralluogo effettuato è stato rilevato, che:

- l'abbattimento del tramezzo del corridoio creando un unico ambiente con salone non rilevati nell'ultima planimetria presente nel N.C.E.U. e atti comunale (vedi allegato rilievo).
- risulta un deposito abusivo non censito

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta disabitato disabitata da oltre un anno, atteso che la Sig.ra **** Omissis **** unitamente alle proprie figlie si era trasferita presso altra abitazione

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è in evidente stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto autonomo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta un unico piano fuori terra avente copertura piana.

L'immobile ha caratteristiche di economia sia per le finiture che per i materiali impiegati.

L'immobile è composta da cucina, salone, bagno e due camere da letto.

La struttura dell'immobile è in muratura e cemento armato

Inoltre risulta disabitato da più di un anno.

L'immobile è in evidente stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa, è annessa porzione di area adibita a giardino.

All'immobile è annesso un locale costruito con nessun titolo abitativo, contenente la caldaia per acqua calda e termosifoni.

L'energia elettrica risulta distaccata. Non è presente adduzione di acqua potabile, ma solo quella del pozzo (non censito), per lo scarico delle acque nere è presente una fossa biologica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato risulta disabitato da più di un anno. L'immobile è in evidente stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2007 al 20/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		jannitti piromallo rodolfo	05/12/2007	94992	22342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate	13/12/2007	42163	21681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di latina aggiornate al 08/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a latina il 13/12/2007
Reg. gen. 42164 - Reg. part. 12881
Quota: 180000

Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Percentuale interessi: 7,26 %

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a tribunale di latina il 04/06/2022
Reg. gen. 18099 - Reg. part. 13385
Quota: 73581.14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:
PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con
deliberazione n.15 del 29.05.1976 :
- ZONA Agricola =

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cisterna di Latina risulta che il bene pignorato è in possesso di:

- concessione edilizia in sanatoria n:207 del 23/09/04 pratica 466 L.47/85 ;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto è presente un locale deposito di mq 6.40 costruito senza titolo abitativo il locale non è sanabile si prevedono oneri demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio civico 44 , piano t Immobile indipendente unifamiliare in via Via Colle Marcaccio civico 44 Cisterna di Latina. l'immobile presenta un unico piano fuori terra avente copertura piana. L'immobile ha caratteristiche di economia sia per le finiture che per i materiali impiegati. L'immobile è composta da cucina , salone , bagno e due camere da letto . Inoltre risulta disabitato da più di un anno. L'immobile è in evidente stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa, è annessa porzione di area adibita a giardino. All'immobile è annesso un locale costruito con nessun titolo abitativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 358, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 358, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 199.818,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile	222,02 mq	900,00 €/mq	€ 199.818,00	100,00%	€ 199.818,00



Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio civico 44, piano t				
Valore di stima:				€ 199.818,00

Valore di stima: € 199.818,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per tecnico, per riconfiamento	2500,00	€
spese demolizione locale costruito senza titolo abilitativo	1400,00	€

Valore finale di stima: € 195.918,00

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso.

Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.

Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l'Agenzia delle Entrate presso il portale GEOPOL, valori OMI

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva che dal bene pignorato si accede ad un magazzino ricadente su altra particella in quanto non è presenta alcuna delimitazione di confine tra la particella pignorata e quella dove ricade il magazzino il quale è collegato direttamente con la recinzione del bene pignorato,

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per procedere al confinamento del lotto come descritto sopra tramite il lavoro di un tecnico abilitato.

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

Latina, li 20/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuliani Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo fotografico (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione comunale (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 20/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio civico 44 , piano t
Immobile indipendente unifamiliare in via Via Colle Marcaccio civico 44 Cisterna di Latina. l'immobile presenta un unico piano fuori terra avente copertura piana. L'immobile ha caratteristiche di economia sia per le finiture che per i materiali impiegati. L'immobile è composta da cucina , salone , bagno e due camere da letto . Inoltre risulta disabitato da più di un anno. L'immobile è in evidente stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa, è annessa porzione di area adibita a giardino. All'immobile è annesso un locale costruito con nessun titolo abitativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 358, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 358, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.15 del 29.05.1976 : - ZONA Agricola =

Prezzo base d'asta: € 195.918,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.918,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Colle Marcaccio civico 44 , piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 358, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 358, Qualità ente urbano	Superficie	222,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è in evidente stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa.		
Descrizione:	Immobile indipendente unifamiliare in via Via Colle Marcaccio civico 44 Cisterna di Latina. l'immobile presenta un unico piano fuori terra avente copertura piana. L'immobile ha caratteristiche di economia sia per le finiture che per i materiali impiegati. L'immobile è composta da cucina , salone , bagno e due camere da letto . Inoltre risulta disabitato da più di un anno. L'immobile è in evidente stato di abbandono, sono presenti infiltrazioni importanti con grosse macchie di umidità e muffa in tutte le stanze della casa, è annessa porzione di area adibita a giardino. All'immobile è annesso un locale costruito con nessun titolo abitativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo

Iscritto a latina il 13/12/2007

Reg. gen. 42164 - Reg. part. 12881

Quota: 180000

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Percentuale interessi: 7,26 %

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a tribunale di latina il 04/06/2022

Reg. gen. 18099 - Reg. part. 13385

Quota: 73581.14

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente