

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Consalvi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2023 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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.663,00	16

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Ing. Consalvi Roberto, con studio in Via Montesanto - 04100 - Latina (LT), email consalviroberto.87@gmail.com, PEC r.consalvi@pec.ording.roma.it, Tel. 328 4221394, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Avis Donatori del Sangue

L'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un complesso residenziale composto da 10 alloggi, situato a Maenza (LT), in località "Vallicella", in via Avis Donatori di Sangue n. 9, censito al NCEU, foglio 27, particella 807, sub. 13, graffato alla particella 807, sub. 8.

L'unità abitativa è collocata nella parte superiore del complesso ed è disposta su tre piani, con accesso indipendente.

L'ingresso si trova al piano terra, adiacente a un box auto aperto. Sempre al piano terra è presente un'intercapedine adibita a ripostiglio. Al primo piano si trovano il soggiorno con angolo cottura, un bagno, un balcone e una corte esterna pavimentata, di pertinenza dell'immobile.

Al secondo piano si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno.

L'immobile dista meno di un chilometro dal centro del paese e confina per due lati con altre unità abitative dello stesso complesso, mentre a Nord-Est e Sud-Ovest con l'esterno del fabbricato.

Sono presenti diverse irregolarità, per le quali è possibile fare riferimento al paragrafo "Precisazioni" e "Regolarità Edilizia" all'interno della presente relazione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Avis Donatori del Sangue

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si segnala che l'esecutato è deceduto in data 24-05-2024, come certificato di morte allegato, dopo l'avvio della procedura. Non risultano in essere procedure di successione.

CONFINI

L'immobile si trova in un corpo di fabbrica lineare e confina lateralmente con il sub 12 (graffato al sub 7) e il sub 14 (graffato al sub 9). Sugli altri due lati, rispettivamente a Nord-Est e a Sud-Ovest, confina con l'esterno del fabbricato. L'accesso è indipendente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,72 mq	53,70 mq	1	53,70 mq	2,70 m	PRIMO PIANO
Abitazione	43,01 mq	53,65 mq	1	53,65 mq	2,70 m	SECONDO PIANO
Cortile	50,58 mq	50,58 mq	0,10	5,06 mq	0,00 m	CORTE ESTERNA
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	BALCONE PRIMO PIANO
Balcone scoperto	10,70 mq	10,70 mq	0,40	4,28 mq	2,70 m	BALCONE SECONDO PIANO
Totale superficie convenzionale:				118,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla luce dei diversi abusi riscontrati, si segnala che all'interno del presente paragrafo è stata inserita la sola volumetria legittima, come da elaborato approvato (Allegato2). Tuttavia, lo stato dei luoghi presenta un'altezza maggiore del fabbricato, un posto auto al piano terra non autorizzato, ed altre difformità dettagliate nel paragrafo "Regolarità Edilizia" e negli Allegati 4 e 5.

Come meglio precisato di seguito, l'aumento di volumetria causato da una maggiore altezza, determina un abuso non rimovibile, né sanabile. L'eventuale demolizione creerebbe pregiudizi all'intera struttura del fabbricato, composto da più unità abitative, di proprietà diverse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1994 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 807, Sub. 13 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Graffato Part.807 sub.8 vani 6,5 classe 7
Dal 19/04/2006 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 807, Sub. 13 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 144 mq; Totale escluse aree scoperte: 134 mq Rendita € 469,98 Graffato Part.807 sub.8 vani 6,5 classe 7

Ulteriori dettagli nella visura storica dell'immobile allegata alla presente relazione (Allegato 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	807	13		A2	7	6,5	Totale 144 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq	469,98 €		Part 807 Sub 8 cl 7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ulteriori dettagli nella visura storica dell'immobile allegata alla presente relazione (Allegato 3).

PRECISAZIONI

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si segnalano difformità tra quanto rilevato presso l'immobile (Allegato 4) e il progetto approvato dal Comune (Allegato 2), relativo alla Concessione edilizia n.1 del 1992, nonché al progetto approvato dal Genio Civile (Allegato 9).

Come riportato nell'Allegato 5, è stato riscontrato quanto segue:

- tutto il corpo di fabbrica è più alto di circa 95 cm, rispetto al progetto approvato.
- è stato ricavato un posto auto aperto al piano terra, chiudendo con pareti laterali, il portico in corrispondenza dell'unità abitativa.
- L'ingresso dell'immobile è stato realizzato al piano terra e non al primo piano, creando un disimpegno non autorizzato.
- Si riscontrano difformità nella realizzazione delle scale, con particolare riferimento a quella dal piano terra al primo piano.

L'aumento dell'altezza ha presumibilmente influito sulla realizzazione di scale per l'accesso alla corte esterna al primo piano, non previste nel progetto originale, e sulle scale interne dell'immobile.

Tale incremento, ha comportato un aumento significativo dei volumi del fabbricato, superando le tolleranze previste dalla legge ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Ulteriori dettagli sono riscontrabili negli allegati alla perizia e al paragrafo "Regolarità Edilizia"

PATTI

Non si è a conoscenza di Patti

STATO CONSERVATIVO

In generale l'immobile risulta in discreto stato conservativo, tuttavia si segnala che l'impianto di riscaldamento segnala dei malfunzionamenti e necessita di intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è situato in un complesso di 10 edifici, in assenza di condominio costituito, con accesso indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da Certificato in allegato (Allegato 10), L'area sui cui insiste il fabbricato risulta essere stata affrancata ai fini dell'uso civico di pascolo e spigatico, come si evince dalla delibera n. 318 del 10/10/1996.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione è realizzato con una struttura portante in cemento armato e travi rovesce, e si sviluppa su tre solai fuori terra. L'unità abitativa è esposta a Nord-Est, dove si trova la corte esterna di pertinenza, e a Sud-Ovest, dove è situata la zona giorno al primo piano.

Come precedentemente indicato, al piano terra è presente un box auto aperto di circa 40,90 mq e l'accesso all'immobile avviene tramite un piccolo disimpegno di circa 3,85 mq.

Al primo piano, la zona giorno è composta da un salone con cucina di circa 36,12 mq, un bagno di circa 3 mq e un balcone di circa 5,6 mq.

Al secondo piano si trovano tre camere, rispettivamente di circa 14,03 mq, 9,62 mq e 8,76 mq, oltre a un bagno con lavanderia di circa 7,3 mq.

Le altezze interne rilevate, difforni rispetto al progetto approvato, sono di 3,77 m al piano terra, 2,77 m al primo piano e 2,75 m al secondo piano.

La pavimentazione è in cotto al primo piano e in gres porcellanato al secondo. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro o simili, mentre le porte sono in legno laminato o materiali equivalenti. Nella corte esterna al primo piano è presente un'unità esterna a servizio dei condizionatori installati all'interno dell'immobile.

Ulteriori dettagli sono riscontrabili nel 'Dossier Fotografico' allegato 8 alla relazione e negli Allegati 4 e 5 relativi allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'esecutato, **** Omissis ****, residente all'interno dell'unità abitativa insieme ai figli, in forza di un provvedimento giudiziale di omologa delle condizioni di separazione personale, emesso dal Tribunale di Latina ed allegato alla presente relazione peritale (Allegato 11).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1991 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/12/1991	65295	8776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	07/01/1992	493	445
		Registrazione			
Dal 19/04/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	30/12/1991	7048	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/04/2006	65284	21684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	21/04/2006	7998	14179
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina			

Con atto del Notaio **** Omissis **** dell'11.04.2013 repertorio 15/6, trascritto al numero di registro particolare 5636 il 16.04.2013, l'esecutato ha vincolato il bene suddetto in fondo patrimoniale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina (da verificare) il 19/04/2006
Reg. gen. 3653 - Reg. part. 14180
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo per la somma di Euro 100.000,00 di cui euro 50.000,00 per capitale.
- **Ipoteca Legale** derivante da Agente Riscossione
Iscritto a Latina il 22/05/2017
Reg. gen. 1600 - Reg. part. 11458
Importo: € 93.712,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Legale per la somma di euro 93.712,56 di cui euro 46.859,28 di sorte.
- **Ipoteca Legale** derivante da Agente Riscossione
Iscritto a Latina il 03/10/2017
Reg. gen. 3283 - Reg. part. 21721
Importo: € 90.123,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Legale per la somma di euro 90.123,60 di cui euro 45.061,80 per sorte.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/05/2023
Reg. gen. 11634 - Reg. part. 16028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di Pignoramento Immobiliare Tribunale di Latina repertorio 2193 del 23.05.2023

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel Provvedimento del Giudice e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 EURO per il Pignoramento e 35,00 EURO per l'ipoteca volontaria di Mutuo. Relativamente alle ipoteche legali, l'importo da calcolare per ogni ipoteca è pari allo 0,5% del valore più basso fra il valore di vendita dell'immobile e il valore dell'ipoteca, oltre 94 euro. I suddetti importi dovranno essere pagati con F24 presso l'Agenzia delle Entrate.

Si segnala che, con atto del Notaio **** Omissis **** dell'11.04.2013 repertorio 15/6, trascritto al numero di registro particolare 5636 il 16.04.2013, l'esecutato ha vincolato il bene suddetto in fondo patrimoniale.

Si allega l'ispezione ipotecaria effettuata, dalla quale si evince che non risultano altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (Allegato 7).

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica, l'immobile oggetto di esecuzione ricade: ricade parzialmente in zona C4 - Zona residenziale, disciplinata dall' art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.

- parzialmente in zona Viabilità - Area della viabilità individuate e disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G.
- parzialmente in zona Paesaggio Agrario di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- parzialmente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- parzialmente in zona Aree boscate - Area disciplinata ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade parzialmente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- parzialmente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 dB(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Come da concessione edilizia n. 1 del 1992 e relativo elaborato grafico, allegati alla presente relazione (Allegato 2), si riscontra che non c'è corrispondenza fra lo stato dei luoghi (Allegato 4) e il progetto approvato e depositato presso il comune di Maenza.

In particolare, si riscontrano le seguenti difformità:

- il fabbricato rilevato è più alto di circa 95 cm rispetto al progetto approvato. Le altezze interne rilevate sono rispettivamente: 3,75 mt, 2,77 mt e 2,75 mt, diversamente da quanto presente negli elaborati approvati, che risultano essere pari a 3,35 mt per il piano terra e 2,70 mt per i piani superiori.

- Al piano terra è stato realizzato un posto auto, chiudendo con muri perimetrali, il porticato, ed è stato realizzato l'accesso all'immobile, attraverso un disimpegno non autorizzato, comprensivo di muri interni a copertura della scala.

- Le scale interne dell'immobile non sono conformi al progetto approvato, ed è stata rilevata un'ulteriore scala verso la corte esterna.

Oltre a quanto su indicato, si segnalano:

- difformità rispetto al progetto presentato al genio civile, di cui all'allegato n.9, con particolare riferimento all'altezza del fabbricato e delle scale interne.

- Difformità interne rispetto al progetto approvato:

1. Al piano terra: apertura verso intercapedine;
2. Al piano primo: diversa distribuzione interna, demolizione dell'accesso dalla corte esterna, e realizzazione di scala per l'accesso alla corte esterna;
3. Al secondo piano: demolizione di una finestra rispetto al progetto, e diversa distribuzione interna, con particolare riferimento all'aumento di superficie nel bagno.

Ulteriori dettagli sono illustrati all'interno degli allegati n.4 e n.5.

Con riferimento al piano terra, analogamente ad altre unità abitative nel medesimo fabbricato, si segnala che attraverso approfondimenti ed informazioni ricavate presso il comune di Maenza, la tamponatura realizzata per ricavare un posto auto è regolarizzabile ai sensi della legge 122/1989, previo pagamento di sanzione ed oblazione contabilizzata in calce alla presente perizia. Il calcolo è stato effettuato sulla base delle informazioni recepite dall'ufficio tecnico del Comune di Maenza.

Relativamente all'altezza del fabbricato, l'incremento di cubatura dell'immobile determina una non sanabilità dell'abuso, anche dopo la vendita, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del TU dpr 380/2001.

Nel caso specifico, l'eventuale demolizione degli abusi non potrebbe avvenire senza pregiudizio della parte di fabbricato eseguita in conformità alle normative urbanistiche vigenti.

Pertanto, il citato articolo consente il pagamento di una sanzione finalizzata a non demolire il fabbricato ed evitare ulteriori pagamenti per la medesima violazione.

Per completezza, si allega alla presente relazione, l'autorizzazione, disposta dal GE, a procedere comunque alla valorizzazione del cespite (Allegato 13).

Si segnala inoltre che sulla base della documentazione reperita presso il Comune di Maenza, nell'ambito dell'accesso agli atti, sono state rilevate ulteriori richieste di proroghe temporali per il completamento dei lavori edili:

- N.402 del 3 Febbraio 1995
- N.3036 del 13 settembre 1995 (Allegato 15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In allegato alla presente relazione, la disposizione del Giudice in merito all'esonero relativo alla redazione dell'APE. (Allegato 6)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Avis Donatori del Sangue
L'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un complesso residenziale composto da 10 alloggi, situato a Maenza (LT), in località "Vallicella", in via Avis Donatori di Sangue n. 9, censito al NCEU, foglio 27, particella 807, sub. 13, graffato alla particella 807, sub. 8. L'unità abitativa è collocata nella parte superiore del complesso ed è disposta su tre piani, con accesso indipendente. L'ingresso si trova al piano terra, adiacente a un box auto aperto. Sempre al piano terra è presente un'intercapedine adibita a ripostiglio. Al primo piano si trovano il soggiorno con angolo cottura, un bagno, un balcone e una corte esterna pavimentata, di pertinenza dell'immobile. Al secondo piano si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno. L'immobile dista meno di un chilometro dal centro del paese e confina per due lati con altre unità abitative dello stesso complesso, mentre a Nord-Est e Sud-Ovest con l'esterno del fabbricato. Sono presenti diverse irregolarità, per le quali è possibile fare riferimento al paragrafo "Precisazioni" e "Regolarità Edilizia" all'interno della presente relazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 807, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Part 807 Sub 8 cl 7 Valore di stima del bene: € 82.663,00
Il Valore unitario è stato ricavato a seguito del calcolo del valore dell'immobile col metodo della capitalizzazione dei redditi, come disposto dal GE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Maenza (LT) - Via Avis Donatori del Sangue	118,09 mq	700,00 €/mq	€ 82.663,00	100,00%	€ 82.663,00

Valore di stima: € 82.663,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese Pratiche Amministrative	6500,00	€
Demolizione parte di ingresso	3000,00	€
Spese variazione Catastale (compreso Garage)	1500,00	€
Sanzione Comunale (Divisione interna)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 70.663,00

A seguito dell'emissione delle disposizioni del GE (Allegato N.17), in una prima fase si è scelto di operare partendo dal valore ricavato, deprezzato in funzione delle sanzioni che saranno disposte dal Comune di Maenza.

Successivamente, in conformità a una nuova disposizione del GE (Allegato N.18), rispetto alla precedente versione della perizia di stima, è stato eliminato il riferimento al deprezzamento relativo alle sanzioni comunali, essendo quest'ultima riferita al solo valore d'uso.

Si riportano comunque, di seguito, le sanzioni che verranno comminate dal Comune:

- Sanzione art. 34 comma 2 dpr 380/2001 pari a 46.095,83 euro.
- Applicazione Legge Tognoli 122/89 (Sanzioni e Oblazioni) pari a 7.598,28 euro.
- Sanzione Comunale (Divisione Interna) pari a 1.000,00 euro.

Si segnala, come indicato in perizia, che anche dopo il pagamento delle sanzioni, l'abuso edilizio non sarà sanabile, né regolarizzabile. La sanzione, relativa all'art. 34 comma 2, è finalizzata a non demolire il fabbricato ed evitare ulteriori pagamenti per la medesima violazione.

Tutti gli importi sono stati calcolati sulla base delle indicazioni recepite presso gli uffici del Comune di Maenza.

Il metodo utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili, come disposto dal GE, è quello della capitalizzazione dei redditi. Questo approccio si fonda sull'analisi dei flussi di cassa futuri derivanti dall'immobile, prendendo in considerazione le possibili entrate generate dall'immobile in relazione ai costi di gestione e alle spese previste. In particolare, si è considerato il reddito netto operativo derivante dalla proprietà, tenendo conto di vari fattori come, ad esempio, il costo della manutenzione ordinaria, le spese amministrative, le tasse, eventuali imprevisti e le spese per manutenzione straordinaria. Il valore dell'immobile è stato calcolato utilizzando un saggio di capitalizzazione, che è stato determinato attraverso l'impiego combinato di più metodi di calcolo, al fine di ottenere il valore finale più attendibile. Nel calcolo, sono stati anche presi in considerazione variabili come la posizione dell'immobile, lo stato di manutenzione, la sua conservazione, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, la regolarità geometrica, eventuali vincoli o servitù, e la situazione del mercato, con particolare attenzione alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali e a un'accurata ricerca volta a determinare l'attuale valore dell'immobile, hanno concorso a definire il più probabile valore di compravendita attribuibile.

Il valore unitario a metro quadro, indicato nella stima, è stato ricavato a partire dal valore complessivo calcolato, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Inoltre, sono stati consultati l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il borsino immobiliare ed analizzate recenti contrattazioni di immobili con caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione, a cui si è potuto far riferimento, per un'ulteriore conferma dei valori di mercato correnti.

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

Latina, li 15/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Consalvi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Abusi Edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Esonero APE
- ✓ N° 7 Altri allegati - Aggiornamento Ipotecario
- ✓ N° 8 Foto - Dossier Fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Genio Civile
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione Usi Civici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Occupazione dell'immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbal di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Autorizzazione Vendita
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di Morte



- ✓ N° 15 Altri allegati - Proroghe temporali
- ✓ N° 16 Altri allegati - Trasmissione CTU alle parti
- ✓ N° 17 Altri allegati - Indicazioni GE
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nuove disposizioni GE
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nuova Trasmissione Perizia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Avis Donatori del Sangue

L'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un complesso residenziale composto da 10 alloggi, situato a Maenza (LT), in località "Vallicella", in via Avis Donatori di Sangue n. 9, censito al NCEU, foglio 27, particella 807, sub. 13, graffato alla particella 807, sub. 8. L'unità abitativa è collocata nella parte superiore del complesso ed è disposta su tre piani, con accesso indipendente. L'ingresso si trova al piano terra, adiacente a un box auto aperto. Sempre al piano terra è presente un'intercapedine adibita a ripostiglio. Al primo piano si trovano il soggiorno con angolo cottura, un bagno, un balcone e una corte esterna pavimentata, di pertinenza dell'immobile. Al secondo piano si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno. L'immobile dista meno di un chilometro dal centro del paese e confina per due lati con altre unità abitative dello stesso complesso, mentre a Nord-Est e Sud-Ovest con l'esterno del fabbricato. Sono presenti diverse irregolarità, per le quali è possibile fare riferimento al paragrafo "Precisazioni" e "Regolarità Edilizia" all'interno della presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 807, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Part 807 Sub 8 cl 7

Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica, l'immobile oggetto di esecuzione ricade: ricade parzialmente in zona C4 - Zona residenziale, disciplinata dall' art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. - parzialmente in zona Viabilità - Area della viabilità individuate e disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G. - parzialmente in zona Paesaggio Agrario di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - parzialmente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - parzialmente in zona Aree boscate - Area disciplinata ai sensi dell' art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - ricade parzialmente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - parzialmente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 dB(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

Prezzo base d'asta: € 70.663,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.663,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Avis Donatori del Sangue		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 807, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Part 807 Sub 8 cl 7	Superficie	118,09 mq
Stato conservativo:	In generale l'immobile risulta in discreto stato conservativo, tuttavia si segnala che l'impianto di riscaldamento segnala dei malfunzionamenti e necessita di intervento di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un complesso residenziale composto da 10 alloggi, situato a Maenza (LT), in località "Vallicella", in via Avis Donatori di Sangue n. 9, censito al NCEU, foglio 27, particella 807, sub. 13, graffato alla particella 807, sub. 8. L'unità abitativa è collocata nella parte superiore del complesso ed è disposta su tre piani, con accesso indipendente. L'ingresso si trova al piano terra, adiacente a un box auto aperto. Sempre al piano terra è presente un'intercapedine adibita a ripostiglio. Al primo piano si trovano il soggiorno con angolo cottura, un bagno, un balcone e una corte esterna pavimentata, di pertinenza dell'immobile. Al secondo piano si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno. L'immobile dista meno di un chilometro dal centro del paese e confina per due lati con altre unità abitative dello stesso complesso, mentre a Nord-Est e Sud-Ovest con l'esterno del fabbricato. Sono presenti diverse irregolarità, per le quali è possibile fare riferimento al paragrafo "Precisazioni" e "Regolarità Edilizia" all'interno della presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'esecutato, **** Omissis ****, residente all'interno dell'unità abitativa insieme ai figli, in forza di un provvedimento giudiziale di omologa delle condizioni di separazione personale, emesso dal Tribunale di Latina ed allegato alla presente relazione peritale (Allegato 11).		