

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Merli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Geom. Merli Mirco, con studio in Via Mavigliano, 27 - 04011 - Aprilia (LT), email geom.merli@gmail.com, PEC mirco.merli@geopec.it, Tel. 3297960881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via delle Azalee n.11, piano terra (Coord. Geografiche: 41.573289, 12.841468)

Piena ed esclusiva proprietà di un'abitazione civile unifamiliare posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da patio coperto, soggiorno, cucina disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio con accesso dall'esterno. E' distinta presso il catasto dei fabbricati di Latina al fgl. 120 part.lla 889, categoria A/2, Classe 1, consistenza 5 vani. Confina con via delle Azalee, part.lla 569 stesso foglio, part.lla 571 stesso foglio, part.lla 707 stesso foglio. La zona di ubicazione del fabbricato, in prossimità dell'area denominata Cerciabella, in zona agricola di Piano Regolatore Generale. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è prevalentemente industriale/produttiva. La zona risulta urbanizzata e servita da mezzi del trasporto pubblico regionale. Nelle vicinanze è in fase di costruzione un centro commerciale, in prossimità della vicina chiesa e risultano presenti attività commerciali.

A livello edilizio, l'area è caratterizzata di una buona presenza di edifici residenziali, con caratteristiche costruttive a villini.

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.

Le chiavi di accesso all'immobile sono nel possesso di entrambi i debitori esecutati



Localizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via delle Azalee n.11, piano terra

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via delle Azalee, fabbricato part.Illa 569, lotto part.Illa 707 stesso foglio, fabbricato part.Illa 571, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,88 m	terra
Locale di deposito	9,20 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	2,88 m	terra
Cortile	254,00 mq	254,00 mq	0,10	25,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				119,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1996 al 08/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 889 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 08/04/2000 al 30/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 889 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 30/03/2005 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 889 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 24/10/2007 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 889 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano Terra

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, la particella attuale deriva dalla ex particella n. 70 stesso foglio, frazionata nel 1984 creando l'ex particella n.568, a sua volta frazionata nel 1986, creando la particella attuale, la quale a seguito dell'edificazione, è passata al catasto dei fabbricati per mezzo del tipo mappale del 16/01/1996 in atti dal 27/03/1996 (n. 88.1/1996).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	889			A2	1	5	104 mq	309,87 €	Terra	

Corrispondenza

catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile non risultava dotato di Ape. È stato successivamente redatto dallo scrivente in conformità all'incarico ricevuto e registrato presso il servizio regionale Ape Lazio al prot. 266351 del 30/04/2025.

PATTI

E' stato rilevato atto unilaterale d'obbligo edilizio, necessario all'ottenimento del Permesso di costruire in sanatoria, nel quale i richiedenti si impegnavano a vincolare il lotto all'inedificabilità, alle superfici a parcheggio ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie. L'atto risulta trascritto in data 23/12/2002 - Registro Particolare 21591 Registro Generale 31322 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 55333 del 27/11/2002.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Si riscontrano tracce di umidità di risalita prevalentemente sulle pareti esposte ad est ed ovest. Risultano particolarmente evidenti dal lato esterno essendo in contrasto con la tinteggiatura. Tale situazione di umidità è probabilmente accentuata dal fatto che, essendo disabitato da tempo, l'immobile non subisca l'effetto di asciugatura superficiale delle murature dovuto principalmente al mancato funzionamento giornaliero dell'impianto di riscaldamento. Risultano inoltre evidenti, tracce di degradazione della tinteggiatura esterna. Durante la fase di sopralluogo è stato inoltre rilevato un danneggiamento esterno della tubazione di scarico dei fumi della caldaia. Entrando nel soggiorno, a destra, sulla parete esposta ad est, è evidente il fenomeno di umidità esteso per la sua intera lunghezza, ed in altezza a circa 1/3 della parete, dovuto probabilmente alla mancata traspirabilità della muratura, alla quale probabilmente era addossata la mobilia. Lo stesso fenomeno, risulta con meno evidenza all'interno della

camera da letto matrimoniale, e della camera singola. In quest'ultima, è stato rilevato solo nella parete di confine con il bagno, in corrispondenza del passaggio delle tubazioni della doccia. Sono state inoltre rilevate tracce di condensa su alcune parti di soffitto, in corrispondenza del passaggio dei travetti precompressi di armatura del solaio di copertura. I fenomeni poc'anzi descritti e lo stato manutentivo, sono in linea con la situazione di non occupazione prolungata dell'immobile e con la vetustà del fabbricato, edificato abusivamente e quindi da personale non qualificato, e poi legittimato attraverso un permesso di costruire in sanatoria.

PARTI COMUNI

Trattasi di immobile residenziale unifamiliare. Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontra la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è in muratura, con solai formati da travetti prefabbricati in cemento e pignatte in laterizio. La copertura è del tipo piano non praticabile. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre quelli interni sono costituiti da bussole in legno tamburato. Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres porcellanato. Il bagno presenta rivestimento in gres porcellanato ad altezza da terra di circa 2.10, con, in alcuni punti, bacchette decorative e piastrelle decorate a formare disegno floreale. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia murale collocata all'interno del ripostiglio esterno. Sono presenti gli ulteriori impianti elettrico, idrico sanitario, adduzione acqua, adduzione gas, e di smaltimento acque reflue. L'adduzione dell'acqua per uso umano, è assicurata dalla presenza di pozzo artesiano con relativa autoclave, di capacità di l 300, posti all'interno del ripostiglio esterno. L'immobile inoltre risulta allacciato alla pubblica fognatura ed autorizzato allo scarico per mezzo dell'autorizzazione n. 84/P del 03/08/2001.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con quadro elettrico formato da n. 2 interruttori magnetotermici ed uno differenziale (c.d. salvavita). Il quadro elettrico è posto in parallelo con quello presente all'interno del magazzino esterno, per l'alimentazione dell'autoclave, per il quale si riscontra la presenza del salvamotore monofase a protezione della pompa sommersa di adduzione idrica. Tutti gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità.

Esternamente, il fabbricato è rifinito ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del ripostiglio esterno, che si presenta costituito parzialmente con struttura in ferro e rivestimento in lamiera ed in parte in muratura formata da mattoni in calcestruzzo vibro compresso, con copertura a spiovente a falda singola, realizzata in ferro e lamiera zingata gregata.

Il marciapiedi esterno ed il piazzale sono in cemento ad eccezione di una parte minoritaria che si presenta destinata ad aiuola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1984 al 28/07/1992	**** Omissis ****	STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUATTROCIOCCHI C.	19/12/1984	9260	1256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	09/01/1985	314	254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	08/01/1985	215	215
		COMPRAVENDITA			
Dal 26/08/1992 al 14/09/2000	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUATTROCIOCCHI C.	28/07/1992	40613	5156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	26/08/1992	17195	12269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	13/08/1992	4441	
		SUCCESSIONE DI DI LORETO ROMOLO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/09/2000 al 30/03/2005	**** Omissis ****		08/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	14/09/2000	17407	11592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	24/05/2000	23	483
		ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	20/02/2003	27910	10039

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	14/03/2003	7611	4715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE DI LORETO LUIGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/03/2005 al 24/10/2007	**** Omissis ****		22/12/2005	75	581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	12/06/2006	20635	11780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	22/12/2005	75	581
		COMPRAVENDITA			
Dal 24/10/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO GIANVITTORE	24/10/2007	94385	8343
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	02/11/2007	37926	19006
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO
Iscritto a LATINA il 02/11/2007
Reg. gen. 37927 - Reg. part. 12071
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,70 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 24/10/2007
N° repertorio: 94386
N° raccolta: 8344

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 28/03/2023
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 6002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/07/2023
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 13279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del comune di Cisterna di Latina, approvato con DCC n. 160 del 19/12/1972 l'immobile a destinazione abitativa, ricade in area avente destinazione urbanistica Agricola A1, regolamentata dall'art.16 delle norme tecniche di attuazione al piano regolatore generale.

Dalla disamina del Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta:

Tavola A: Paesaggio Agrario di Continuità;

Tavola B: Nessuna rilevazione

Benché, attraverso l'atto d'obbligo depositato in fase di ottenimento della sanatoria edilizia, il terreno residuo sia stato vincolato all'inedificabilità, per completezza d'informazioni, si riporta uno stralcio dell'art. 16 delle NTA, come modificato dalla variante dell'anno 2019:

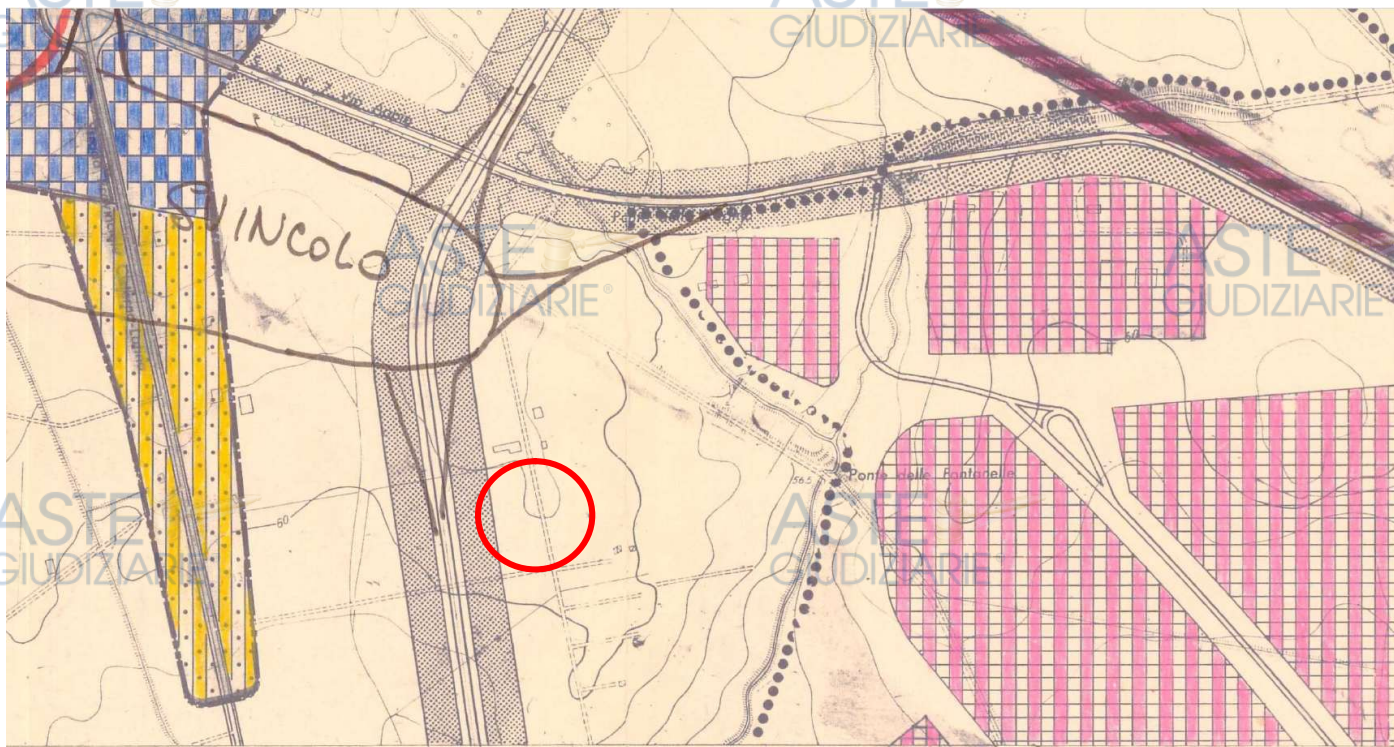
Art. 16

Zone agricole

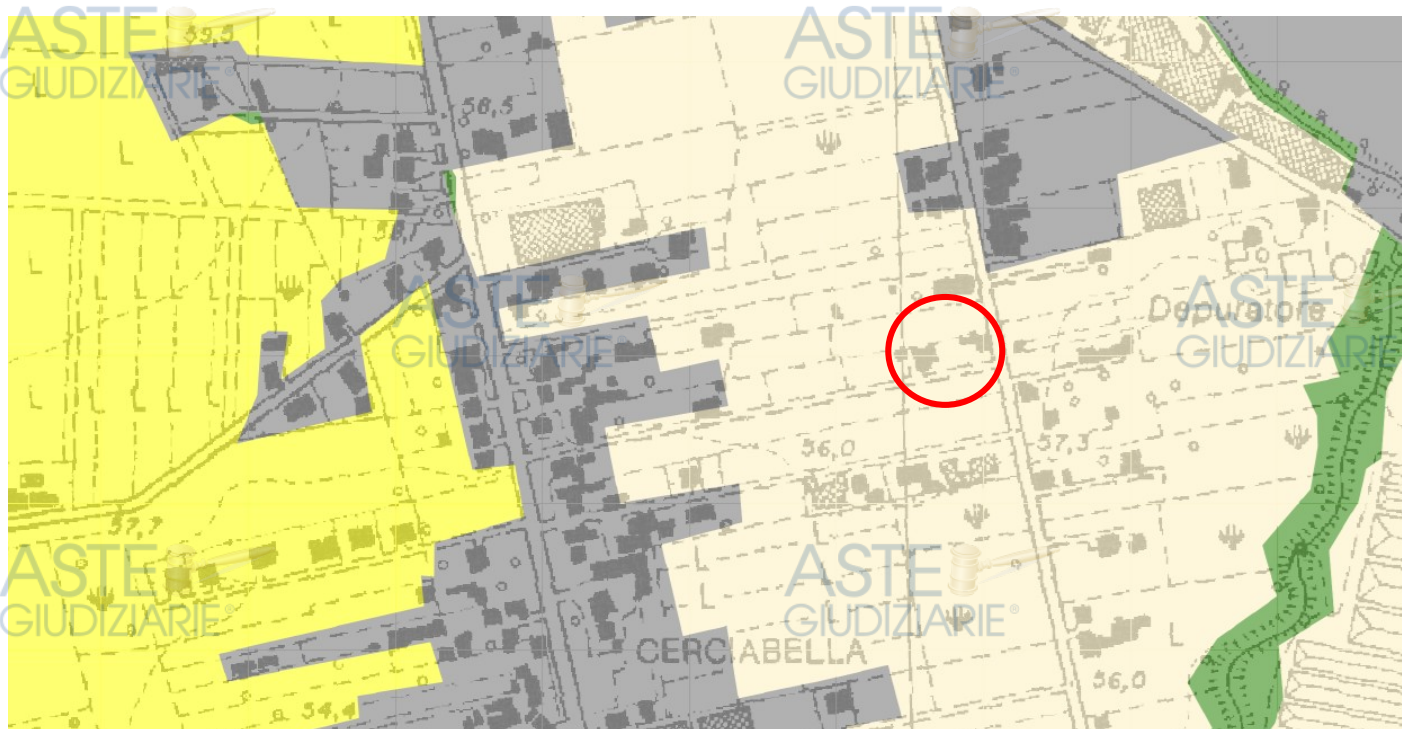
Queste zone sono destinate ad uso agricolo ed ad attività ad esse strettamente dipendenti.

Le zone agricole sono distribuite in tre sottozone:

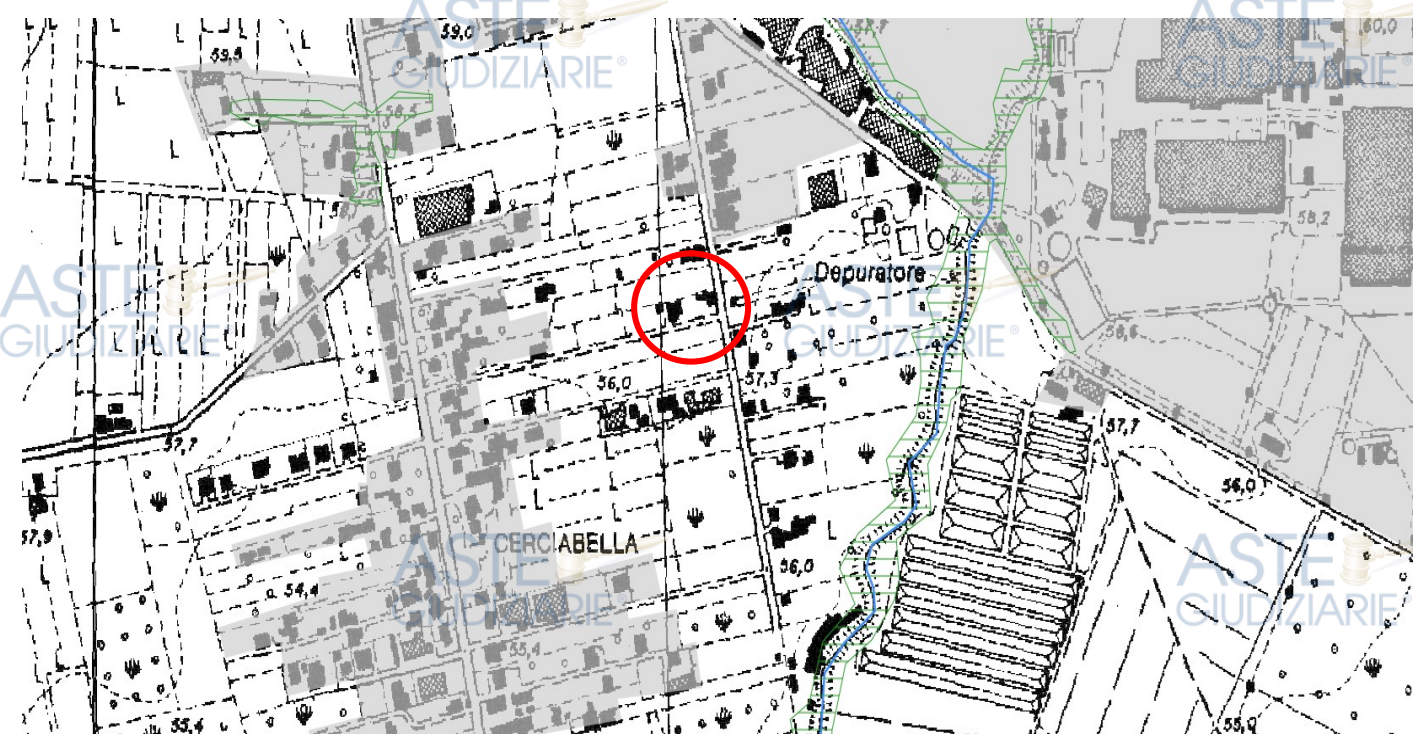
Sottozona A1 – sono consentite costruzioni rurali necessarie per il conduttore del fondo agricolo, case coloniche, stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e quelle attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola normale o per la lavorazione e confezione dei prodotti. Le costruzioni agricole non possono sorgere sui lotti inferiori a 20.000 mq con la precisazione che non sono ammessi accorpamenti tra lotti non confinanti; la cubatura massima ammessa è di 0,03 mc. /mq. comprese costruzioni accessorie. In tali zone la possibilità di eseguire costruzioni non residenziali, che abbiano stretta attinenza alla conduzione del fondo, sulla base di comprovate esigenze, va fatta rientrare nei limiti generalmente ammessi con $I_f = 0,07$ mc/mq. Tutte le costruzioni accessorie debbono avere il parere preventivo della Commissione Urbanistica Comunale ed essere approvate dal Consiglio Comunale. Queste costruzioni con cubature eccedenti debbono essere vincolate con atto trascritto nelle forme di legge all'uso per cui vengono realizzate. Cambio d'uso può essere ammesso con delibera consiliare. Tutte le zone agricole (A1) che vengono indicate come industriali di riserva in attesa di tale trasformazione possono essere adibite ad usi agricoli.
...omissis...



Stralcio del PRG di Cisterna di Latina – Tavola n.2 – Zonizzazione centro urbano



Stralcio del PTPR Lazio – Tavola A - Paesaggio Agrario di continuità



Stralcio del PTPR Lazio – Tavola B



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 dotato dell'agibilità.

L'immobile risulta essere stato edificato senza titolo e successivamente legittimato attraverso il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n.7 del 28/02/2003.

La richiesta di sanatoria prot. 7808 del 27.02.1995 era stata presentata dal sig. **** Omissis **** successivamente deceduto in data 08/04/2000 e successivamente integrata e portata a compimento dagli eredi i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ai quali risulta intestata la Concessione cui sopra ai sensi della L.724 DEL 23.12.1994 (c.d. secondo condono edilizio).

I sopra citati intestatari della concessione, attraverso atto d'obbligo rep.55333 del 27/11/2002 per Notaio Giuseppe Celeste, trascritto a Latina il 23/12/2002 al RP 21591 che si allega, accettavano di realizzare le urbanizzazioni non ancora eseguite dal Comune, di vincolare all'inedificabilità la superficie residua del lotto e di destinare un'area interna del lotto a parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta pienamente conforme al titolo rilasciato che si allega agli atti del presente elaborato peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontra la presenza di vincoli ed oneri condominiali in quanto trattasi di abitazione unifamiliare indipendente

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** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via delle Azalee n.11, piano terra
Piena ed esclusiva proprietà di un'abitazione civile unifamiliare posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da patio coperto, soggiorno, cucina disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio con accesso dall'esterno. E' distinta presso il catasto dei fabbricati di Latina al fgl. 120 part.lla 889, categoria A/2, Classe 1, consistenza 5 vani. Confina con via delle azalee, part.lla 569 stesso foglio, part.lla 571 stesso foglio, part.lla 707 stesso foglio. La zona di ubicazione del fabbricato, in prossimità dell'area denominata Cerciabella, in zona agricola di Piano Regolatore Generale. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è prevalentemente industriale/produttiva. La zona risulta urbanizzata e servita da mezzi del trasporto pubblico regionale. Nelle vicinanze è in fase di costruzione un centro commerciale, in prossimità della vicina chiesa e risultano presenti attività commerciali. A livello edilizio, l'area è caratterizzata di una buona presenza di edifici residenziali, con caratteristiche costruttive a villini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 889, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 149.300,00

Criteri generali di stima

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie il compendio oggetto di Esecuzione sarà valutato, coerentemente alla ragione pratica di questa stima, desumibile dal quesito, facendo riferimento al criterio di stima del Valore di Mercato.

"Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionati dal proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza, e senza alcuna costrizione."

Gli Standard Internazionali di stima Ivs, adottano diversi procedimenti di stima, basati su metodi di origine statistica.

Analisi del segmento di mercato

La rilevazione dei dati immobiliari si basa sulla segmentazione del mercato.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare. Uno o più immobili ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano uguali ammontari (numerici e letterali) degli indicatori economico-estimativi, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima. Nel caso di specie, il segmento di mercato del nostro subject (ovvero l'immobile oggetto di stima), è senza alcun dubbio riferibile alla fascia periferica (Cerciabella) della città di Cisterna di Latina.

L'analisi del segmento di mercato, ha restituito diversi comparables idonei alle caratteristiche del nostro subject, e pertanto lo scrivente ha optato per l'applicazione del metodo comparativo di stima ovvero il Market Comparison Approach (MCA).

I risultati restituiti dalla ricerca, non si riferiscono a compravendite recenti (< 1 anno) e pertanto si è proceduto a rilevare i prezzi delle agenzie immobiliari.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato o di prezzi basati sull'esperienza diretta dei professionisti del settore, non parametrati e quindi di natura non empirica. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Market Comparison Approach (MCA)

Il sistema MCA, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A.

Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta d% si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte, non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per immobili adibiti ad abitazione economica dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/mq 1050,00 ad un massimo di €/mq 1.700.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;

2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

3. Gli immobili presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare un valore unitario totale pari ad €/mq 1.250, al lordo di eventuali deprezzamenti che verranno analizzati nella sezione apposita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - via delle Azalee n.11, piano terra	119,44 mq	1.250,00 €/mq	€ 149.300,00	100,00%	€ 149.300,00
Valore di stima:					€ 149.300,00

Valore di stima: € 150.000,00 in c.t.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6,50	%
Richiesta agibilità	1.500	€

Valore finale di stima: € 127.000,00 in c.t.

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.

Aprilia, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Merli Mirco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fgl120_p889 (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa fgl120_p889 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fgl120_p889 (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreni fgl120_p889 (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ricci Davis (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Zuncheddu Maria Francesca (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura conservatoria fgl120_p889 (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota successione Di Loreto Luigi (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione compravendita (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Iscrizione Ipoteca volontaria (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota pignoramento 6002-8786 (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza 94385-8343 (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione Di Loreto Luigi (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria n.7 del 28-02-2003 (Aggiornamento al 05/03/2003)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico allegato alla C.E. 7-2003 (Aggiornamento al 05/03/2003)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo - rep.55333 (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aut. scarico in fognatura comunale (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aut. scarico in fognatura comunale 2 (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato attuale (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Fotografico (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova inoltro bozza elaborato peritale (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di primo accesso (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Accettazione tacita Di Loreto Luigi (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto divisionale rep. 9260 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita repertorio 40613 (Aggiornamento al 22/07/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria su particella 889 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Di Loreto Romolo (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria su lotto 568 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione atto Repertorio 9260 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione atto Repertorio 27910 (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione RG1625-1370 (Aggiornamento al 11/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione atto Repertorio 40613 (Aggiornamento al 22/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via delle Azalee n.11, piano terra
Piena ed esclusiva proprietà di un'abitazione civile unifamiliare posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da patio coperto, soggiorno, cucina disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio con accesso dall'esterno. E' distinta presso il catasto dei fabbricati di Latina al fgl. 120 part.lla 889, categoria A/2, Classe 1, consistenza 5 vani. Confina con via delle azalee, part.lla 569 stesso foglio, part.lla 571 stesso foglio, part.lla 707 stesso foglio. La zona di ubicazione del fabbricato, in prossimità dell'area denominata Cerciabella, in zona agricola di Piano Regolatore Generale. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è prevalentemente industriale/produttiva. La zona risulta urbanizzata e servita da mezzi del trasporto pubblico regionale. Nelle vicinanze è in fase di costruzione un centro commerciale, in prossimità della vicina chiesa e risultano presenti attività commerciali. A livello edilizio, l'area è caratterizzata di una buona presenza di edifici residenziali, con caratteristiche costruttive a villini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fgl. 120, Part. 889, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del comune di Cisterna di Latina, approvato con DCC n. 160 del 19/12/1972 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica Agricola A1, regolamentata dall'art.16 delle norme tecniche di attuazione al piano regolatore generale. Dalla disamina del Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta: Tavola A: Paesaggio Agrario di Continuità; Tavola B: Nessuna rilevazione. Benché, attraverso l'atto d'obbligo depositato in fase di ottenimento della sanatoria edilizia, il terreno residuo sia stato vincolato all'inedificabilità, per completezza d'informazioni, si riporta uno stralcio dell'art. 16 delle NTA, come modificato dalla variante dell'anno 2019: Art. 16 Zone agricole. Queste zone sono destinate ad uso agricolo ed ad attività ad esse strettamente dipendenti. Le zone agricole sono distribuite in tre sottozone: Sottozona A1 – sono consentite costruzioni rurali necessarie per il conduttore del fondo agricolo, case coloniche, stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e quelle attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola normale o per la lavorazione e confezione dei prodotti. Le costruzioni agricole non possono sorgere sui lotti inferiori a 20.000 mq con la precisazione che non sono ammessi accorpamenti tra lotti non confinanti; la cubatura massima ammessa è di 0,03 mc. /mq. comprese costruzioni accessorie. In tali zone la possibilità di eseguire costruzioni non residenziali, che abbiano stretta attinenza alla conduzione del fondo, sulla base di comprovate esigenze, va fatta rientrare nei limiti generalmente ammessi con $I_f = 0,07$ mc/mq. Tutte le costruzioni accessorie debbono avere il parere preventivo della Commissione Urbanistica Comunale ed essere approvate dal Consiglio Comunale. Queste costruzioni con cubature eccedenti debbono essere vincolate con atto trascritto nelle forme di legge all'uso per cui vengono realizzate. Cambio d'uso può essere ammesso con delibera consiliare. Tutte le zone agricole (A1) che vengono indicate come industriali di riserva in attesa di tale trasformazione possono essere adibite ad usi agricoli. ...omissis...

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - via delle Azalee n.11, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 889, Categoria A2	Superficie	119,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Si riscontrano tracce di umidità di risalita prevalentemente sulle pareti esposte ad est ed ovest. Risultano particolarmente evidenti dal lato esterno essendo in contrasto con la tinteggiatura. Tale situazione di umidità è probabilmente accentuata dal fatto che, essendo disabitato da tempo, l'immobile non subisca l'effetto di asciugatura superficiale delle murature dovuto principalmente al mancato funzionamento giornaliero dell'impianto di riscaldamento. Risultano inoltre evidenti, tracce di degradazione della tinteggiatura esterna. Durante la fase di sopralluogo è stato inoltre rilevato un danneggiamento esterno della tubazione di scarico dei fumi della caldaia. Entrando nel soggiorno, a destra, sulla parete esposta ad est, è evidente il fenomeno di umidità esteso per la sua intera lunghezza, ed in altezza a circa 1/3 della parete, dovuto probabilmente alla mancata traspirabilità della muratura, alla quale probabilmente era addossata la mobilia. Lo stesso fenomeno, risulta con meno evidenza all'interno della camera da letto matrimoniale, e della camera singola. In quest'ultima, è stato rilevato solo nella parete di confine con il bagno, in corrispondenza del passaggio delle tubazioni della doccia. Sono state inoltre rilevate tracce di condensa su alcune parti di soffitto, in corrispondenza del passaggio dei travetti precompressi di armatura del solaio di copertura. I fenomeni poc'anzi descritti e lo stato manutentivo, sono in linea con la situazione di non occupazione prolungata dell'immobile e con la vetustà del fabbricato, edificato abusivamente e quindi da personale non qualificato, e poi legittimato attraverso un permesso di costruire in sanatoria.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di un'abitazione civile unifamiliare posta al piano terra, con annessa corte esclusiva, composta da patio coperto, soggiorno, cucina disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio con accesso dall'esterno. E' distinta presso il catasto dei fabbricati di Latina al fgl. 120 part.lla 889, categoria A/2, Classe 1, consistenza 5 vani. Confina con via delle azalee, part.lla 569 stesso foglio, part.lla 571 stesso foglio, part.lla 707 stesso foglio. La zona di ubicazione del fabbricato, in prossimità dell'area denominata Cerciabella, in zona agricola di Piano Regolatore Generale. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è prevalentemente industriale/produttiva. La zona risulta urbanizzata e servita da mezzi del trasporto pubblico regionale. Nelle vicinanze è in fase di costruzione un centro commerciale, in prossimità della vicina chiesa e risultano presenti attività commerciali. A livello edilizio, l'area è caratterizzata da una buona presenza di edifici residenziali, con caratteristiche costruttive a villini.		
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 LEGALE** derivante da TITOLO
Iscritto a LATINA il 02/11/2007
Reg. gen. 37927 - Reg. part. 12071
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,70 %
Rogante: DI FAZIO GIANVITTORE
Data: 24/10/2007
N° repertorio: 94386
N° raccolta: 8344

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 28/03/2023
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 6002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/07/2023
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 13279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****