

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Luzzi Candido, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.014,42	14

INCARICO

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Geom. Luzzi Candido, con studio in Via Caposelce, 8 - 04019 - Terracina (LT), email geom.luzzi@libero.it, PEC candido.luzzi@geopec.it, Fax 0773725774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Piemonte,4

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza.

Si compone di superficie residenziale al piano terra, corte esterna esclusiva ed un vano interrato al piano primo sottostrada ad uso locale di sgombero/cantina.

E' posto a ridosso della Via Nettuno, arteria viaria che collega Cisterna di Latina alla S.S.Pontina.

Vi sono nelle vicinanze aree di parcheggio pubblico ed una fermata del trasporto pubblico..

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Piemonte,4

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'unità immobiliare abitativa in oggetto confina con distacco verso corte/parcheggio condominiale, distacco verso altro fabbricato ad uso non abitativo, distacco verso altro fabbricato ad uso abitativo ed in aderenza al vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	121,42 mq	140,57 mq	1	140,57 mq	3,00 m	terra
Giardino	363,00 mq	363,00 mq	0,18	65,34 mq	0,00 m	terra
Cantina	120,56 mq	140,57 mq	0,20	28,11 mq	2,09 m	s1
Totale superficie convenzionale:				234,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2012 al 09/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 53, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 561,65 Piano T-s1 Graffato particella 54
Dal 09/03/2015 al 21/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 53, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 561,65 Piano T-S1

		Graffato particella 54
Dal 08/04/2015 al 09/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 53, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 561,65 Piano S/1 - T Graffato particella 54
Dal 26/04/2017 al 08/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 53, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 561,65 Piano s1 - t Graffato particella 54
Dal 08/10/2024 al 26/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 53, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 561,65 Piano s1 - t Graffato particella 54

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	53	2		A2	2	7,5	173 mq	561,65 €	s1 - t	particella 54

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per quanto riguarda la disposizione degli spazi interni, tralasciando le ulteriori difformità in ampliamento da ripristinare/demolire, per le quali si relaziona in seguito.

Sarà quindi necessario apportare una variazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano tramite procedura DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto evincere che l'immobile, nel suo complesso, si presenta in un normale stato conservativo, considerando la sua vetustà.

Necessita di opportune opere di manutenzione e consolidamento per quanto riguarda il muro di contenimento posto a protezione della rampa per l'accesso al piano sottostrada, in quanto lo stesso non è più idoneo alle proprie funzioni strutturali.

Al suo interno impianti, pavimenti, rivestimenti ed infissi risultano in normali condizioni conservative.

Il piano interrato al piano primo sottostrada risulta perlopiù allo stato grezzo, con impianti tecnologici non presenti o posticci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina di cui fa parte l'unità abitativa in oggetto risulta provvista di certificato di collaudo dell'Ing. A. Corsetti, depositato presso la Prefettura di Latina in data 14/03/1972 al n° 40255.

Da detto collaudo si evince che la palazzina ha una struttura in cemento armato, con fondazione formata da plinti isolati, struttura in elevazione in pilastri e travi e solai prefabbricati in latero/cemento aventi altezza cm 16 +2, interasse cm 50.

L'unità in oggetto, con esposizione verso Ovest, risulta tamponata con muratura a cassa vuota.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, del tipo normale o commerciale.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in legno con vetro singolo (originari) ed in parte sostituiti negli anni con serramenti in metallo con doppio vetro.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite impianto autonomo in quanto la zona non è servita da pubblico acquedotto.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite impianto autonomo in quanto la zona non è servita da pubblica fognatura.

La zona non è neanche servita da gas metano ed è presente un bombolone nel giardino per il GPL.

Come detto l'unità in oggetto consta anche di una corte esterna di c.ca 363 mq.

Il piano interrato al piano primo sottostrada, come detto, risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2043

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il sottoscritto ritiene il canone di cui al contratto di locazione in oggetto non congruo e, di conseguenza, vile ed automaticamente non opponibile ai sensi dell' art. 2923 c.c..

Infatti, consultando la banca dati OMI per quanto riguarda la quotazione dei valori di locazione, per la zona ove ricade l'immobile in oggetto nel periodo 1 semestre 2023, per le abitazioni civili si evince un valore al metro quadrato da un minimo di € 2,90 ad un massimo di € 4,30.

Pur considerando, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il prezzo minimo di €/mq 2,90, applicandolo all'intera unità abitativa con i relativi coefficienti, si ha il seguente valore di locazione:

- Superficie residenziale (abitazione) : mq 121,42 x €/mq 2,90 = € 352,11

- Corte esclusiva : mq 363 x 0,15 x €/mq 2,90 = € 157,90

- Locale di sgombero/Cantina : mq 120,56 x 0,25 x €/mq 2,90 = € 87,40

VALORE TOTALE DI LOCAZIONE € 597,41

Il canone di locazione risulta quindi inferiore di più di un terzo rispetto al prezzo stimato.

A riprova di quanto sopra riportato, vi sono i parametri per l'accertamento dei redditi di fabbricati di cui all'art. 41ter del D.P.R. 600/73.

Infatti, ai sensi del menzionato articolo, un canone congruo e per il quale non viene disposto accertamento è quando lo stesso, su base annua e ridotto del 15%, risulta maggiore del 10% del valore catastale dell'immobile. Avendo l'unità in questione una rendita catastale pari ad € 561,65, moltiplicandola per il coefficiente di 115,50 si ha un valore catastale pari ad € 64.870,58, il cui 10% è pari ad € 6.487,05 (valore, peraltro, vicino al valore di locazione precedentemente stimato).

Il canone annuo riportato in contratto (€ 3.600,00) ridotto del 15%, ovvero € 3.060,00, risulta notevolmente distante dal 10% del valore catastale dell'immobile, confermando quindi la non congruità dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/2001 al 21/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corteggianti Maria	09/10/2001	19003	4636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/10/2001	20878	14276
		Registrazione			
Dal 21/12/2012 al	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			

26/04/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciprari Maria Cristina	21/12/2012	15699	7045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/12/2012	27676	19211
		Registrazione			
Dal 26/04/2017 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compraventiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vangi Francesco	26/04/2017	6215	4167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/05/2017	9809	7141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 27/12/2012
Reg. gen. 27677 - Reg. part. 3002
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Ciprari Maria Cristina
Data: 21/12/2012
N° repertorio: \5700
N° raccolta: 7046

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 20/09/2023

Reg. gen. 24520 - Reg. part. 18343

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove insiste la palazzina di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicata nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina.

Essa è stata realizzata con Licenza Edilizia n° 1927 del 30/08/1968 e successiva variante n° 1927/V del 23/12/1971.

A seguito di ulteriori opere realizzate senza titolo abilitativo, consistenti nella realizzazione di un locale di sgombero/cantina al piano primo sottostrada, l'immobile in oggetto è stato accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 27/06/2000 (istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina di maggior consistenza, realizzata con Licenza Edilizia n° 1927 del 30/08/1968 e successiva variante n° 1927/V del 23/12/1971.

A seguito di ulteriori opere realizzate senza titolo abilitativo, consistenti nella realizzazione di un locale di sgombero/cantina al piano primo sottostrada, l'immobile in oggetto è stato accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 27/06/2000 (istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85).

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto presenta le seguenti difformità :

- 1 - Ampliamento volumetrico tramite chiusura dello spazio "sottobalcone" (denominato nell'elaborato allegato loggia) con vetrate fisse/apribili, comunque non del tipo VE.PA. ;
- 2 - Ampliamento volumetrico tramite traslazione in avanti della tamponatura della cucina ;
- 3 - Realizzazione di un divisorio in cartongesso per l'utilizzo separato in n° 2 ambienti abitativi ;
- 4 - Diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda i punti 1 e 2, tali difformità non possono essere regolarizzate secondo la normativa vigente e pertanto andranno rimossi.

Per quanto riguarda il punto 3, considerando la consistenza del divisorio (cartongesso) e che l'immobile presenta impianti tecnologici unici, sarà necessario rimuovere tale divisorio per tornare all'utilizzo dello stesso come unico ambiente abitativo.

Per quanto riguarda il punto 4, si ritiene opportuno regolarizzare tale diversa distribuzione degli spazi interni con una C.I.L.A. in sanatoria.

Sono altresì presenti minime difformità rispetto ai titoli edilizi precedentemente richiamati, come anche errori grafici riportati negli elaborati allegati agli stessi, rientranti comunque nelle tolleranze di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/01.

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.

Considerando anche ingressi, impianti tecnologici ed approvvigionamenti, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

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 Piemonte,4
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza. Si compone di superficie residenziale al piano terra, corte esterna esclusiva ed un vano interrato al piano primo sottostrada ad uso locale di sgombero/cantina. E' posto a ridosso della Via Nettuno, arteria viaria che collega Cisterna di Latina alla S.S.Pontina. Vi sono nelle vicinanze aree di parcheggio pubblico ed una fermata del trasporto pubblico..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 53, Sub. 2, Categoria A2, Graffato particella 54
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 191.014,42
Considerando fattori e caratteristiche fin qui evidenziate e l'andamento immobiliare della zona, si è preso come riferimento un prezzo unitario al metro quadrato pari ad € 850,00.
Prezzo verificato consultando anche la banca dato OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferita al 2° semestre 2023.
Al valore stimato determinato tramite la formazione del prezzo unitario al mq, vanno detratti :
 - il costo di € 4.402,58 per la rimozione delle difformità non regolarizzabili ;
 - il costo per la redazione di CILA in sanatoria, con relativa sanzione ed aggiornamento catastale, stimato in € 3.500,00 ;Pertanto si ha un valore finale pari ad € 191.014,42.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Piemonte,4	234,02 mq	850,00 €/mq	€ 198.917,00	100,00%	€ 191.014,42
Valore di stima:					€ 191.014,42

Valore di stima: € 191.014,42

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo demolizione difformità non regolarizzabili	4402,58	€
Costo redazione e presentazione CILA con sanzione ed aggiornamento catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: € 191.014,42

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.

Terracina, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Luzzi Candido

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Interrogazione OMI valore (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Interrogazione OMI valori di locazione (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titoli abilitativi (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Computo metrico estimativo demolizioni da eseguire (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico esplicativo (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati residenza e stato civile (Aggiornamento al 13/06/2024)



- ✓ N° 2 Altri allegati - atti a chiusura del ventennio (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbali di accesso (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 15/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Piemonte,4
Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza. Si compone di superficie residenziale al piano terra, corte esterna esclusiva ed un vano interrato al piano primo sottostrada ad uso locale di sgombero/cantina. E' posto a ridosso della Via Nettuno, arteria viaria che collega Cisterna di Latina alla S.S.Pontina. Vi sono nelle vicinanze aree di parcheggio pubblico ed una fermata del trasporto pubblico..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 53, Sub. 2, Categoria A2, Graffato particella 54
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona ove insiste la palazzina di cui fa parte l'unità in oggetto è ubicata nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina. Essa è stata realizzata con Licenza Edilizia n° 1927 del 30/08/1968 e successiva variante n° 1927/V del 23/12/1971. A seguito di ulteriori opere realizzate senza titolo abilitativo, consistenti nella realizzazione di un locale di sgombero/cantina al piano primo sottostrada, l'immobile in oggetto è stato accreditato di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 47 del 27/06/2000 (istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85).

Prezzo base d'asta: € 191.014,42

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.014,42

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Piemonte,4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 53, Sub. 2, Categoria A2, Graffato particella 54	Superficie	234,02 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto evincere che l'immobile, nel suo complesso, si presenta in un normale stato conservativo, considerando la sua vetustà. Necessita di opportune opere di manutenzione e consolidamento per quanto riguarda il muro di contenimento posto a protezione della rampa per l'accesso al piano sottostrada, in quanto lo stesso non è più idoneo alle proprie funzioni strutturali. Al suo interno impianti, pavimenti, rivestimenti ed infissi risultano in normali condizioni conservative. Il piano interrato al piano primo sottostrada risulta perlopiù allo stato grezzo, con impianti tecnologici non presenti o posticci.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza. Si compone di superficie residenziale al piano terra, corte esterna esclusiva ed un vano interrato al piano primo sottostrada ad uso locale di sgombero/cantina. E' posto a ridosso della Via Nettuno, arteria viaria che collega Cisterna di Latina alla S.S.Pontina. Vi sono nelle vicinanze aree di parcheggio pubblico ed una fermata del trasporto pubblico..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		