

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 192.620,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Arch. Ricci Alessandro, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email alessandro1984r@libero.it, PEC alessandro.ricci3@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - strada Migliara 53, piano T

I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), strada Migliara 53 n. 6059, in zona periferica e rurale.

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono attualmente costituiti da n. 2 appartamenti distinti ed attigui tra loro, registrati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9 (derivanti dalla soppressione dell'originario sub. 2), e facenti parte di una costruzione più ampia costituita da n. 2 piani fuori terra e ricadenti in un'area cortilizia sulla quale sono posti altri immobili, la quale corte risulta comune a tutti i beni facenti parte della costruzione (sub. 6 bene comune non censibile a tutti i subalterni). Vengono posti all'asta i diritti di proprietà pari a 1/1 dei beni sopra riportati.

N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Sabaudia, in particolare gli immobili attuali sono da considerarsi quali porzione del fabbricato rurale di cui fanno parte con le difformità edilizie riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

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** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - strada Migliara 53, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto è stato possibile accertare, 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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina e dall'atto di donazione redatto in data 23/12/2020 dal notaio Federico Labate, rep. 8846, racc. 7214, trascrizione del 15/01/2021, reg. generale 815, reg. particolare 576, i beni oggetto di pignoramento, attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9 (derivanti dalla soppressione dell'originario sub. 2), risultano di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato sig. **** Omissis ****, con la riserva di diritti di abitazione vita natural durante a favore del sig. **** Omissis ****.

In considerazione che l'atto di donazione del 23/12/2020 con il quale il sig. **** Omissis **** si riserva il diritto di abitazione è successivo alla iscrizione dell'ipoteca volontaria del 05/11/2010 gravante sui beni in esecuzione, il C.T.U. ritiene che i diritti posti all'asta siano di proprietà 1/1 degli immobili liberi dal diritto di abitazione.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento, attualmente distinti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9, risultano così di seguito catastalmente confinanti:

- a sud/ovest con sub. 10 e sub. 11 adiacenti e facenti parte della stessa costruzione;
- con area giardinata, corte comune a tutti i subalterni, per gli altri lati.

La particella 177 risulta confinante:

- a nord/est e nord/ovest con particella 176;
- a sud/ovest con particella 67;
- a sud/est con distacco strada Migliara 53.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,13 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	2,98 m	terra
Portico	42,00 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	203,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	203,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi della proprietà risultante a nome del sig. ██████████

Il giorno 29/07/2024, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Sabaudia, strada Migliara 53, alla presenza continua degli intervenuti avv. Fabrizio Cassoni, in qualità di custode giudiziario, il sig. **** Omissis ****, in qualità di parte esecutata, e del sig. **** Omissis ****, padre dell'esecutato, ed ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative alle porzioni immobiliari in oggetto, ed in particolare:

ABITAZIONE PIANO TERRA- SUB. 8

Superficie utile residenziale:

- soggiorno/angolo cottura mq. 66,77
- camera da letto 1 mq. 18,92
- camera da letto 2 mq. 9,63
- w.c. 1 mq. 7,87
- w.c. 2 mq. 4,35
- ripostiglio mq. 1,95
- disimpegno mq. 3,95
- tot. s.u.r. mq. 113,44

Superficie utile non residenziale

- portico mq. 42,00

ABITAZIONE PIANO TERRA- SUB. 9

Superficie utile residenziale

- soggiorno/angolo cottura mq. 38,11
- camera da letto mq. 16,33
- w.c. 1 mq. 7,83
- w.c. 2 mq. 4,08
- tot. s.u.r. mq. 66,35

N.B.: Il sottoscritto, analizzato il caso di specie, e dovendo ripristinare la legittimità urbanistica violata dalle opere eseguite in difformità ed ampliamento all'immobile di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4353 del 21/04/1992 e successiva istanza di Condono Edilizio prot. 5057 del 01/03/1995, e così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, di seguito riporta i dati metrici dell'immobile con l'esclusione degli interventi edilizi ritenuti abusivi, e dopo l'esecuzione degli interventi edilizi di ripristino dello stato ante-operam, così come rappresentato negli elaborati tecnici in allegato;

Per tali motivi, così come anche evidenziato e riportato nella Planimetria di analisi in ALLEGATO (post-operam), di seguito vengono elencate le superfici interne dell'immobile e degli annessi, individuabili DOPO la

eliminazione delle opere abusive anzidette, che saranno oggetto dell'analisi estimativa, ed in particolare:

ABITAZIONE PIANO TERRA

Superficie utile residenziale:

- sogg./pranzo mq. 66,77
- cucina mq. 26,80
- camera da letto 1 mq. 16,33
- camera da letto 2 mq. 9,63
- camera da letto 3 mq. 18,92
- w.c. 1 mq. 7,83
- w.c. 2 mq. 4,08
- w.c. 3 mq. 7,87
- disimpegno mq. 5,90
- tot. s.u.r. mq. 164,13

Superficie utile non residenziale

- portico mq. 42,00

La superficie lorda della abitazione ai fini della stima viene considerata pari a mq. 191,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1999 al 25/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 195 mq Rendita € 743,70 Piano T
Dal 25/01/2012 al 21/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 195 mq Rendita € 743,70 Piano T
Dal 21/02/2019 al 23/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 195 mq Rendita € 743,70 Piano T
Dal 23/12/2020 al 22/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 138 mq Rendita € 743,70 Piano T
Dal 22/12/2021 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 177, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 138 mq Rendita € 557,77 Piano T

Dal 22/12/2021 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 177, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 278,89 Piano T
------------------------------	-------------------	--

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 12/06/2024, gli immobili oggetto di pignoramento distinti al foglio 77, part. 177, sub. 8 e sub. 9, risultano così di seguito distinti al Catasto Fabbricati:

- SUB. 8: appartamento per civile abitazione sito in Sabaudia (LT), strada Migliara 53, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 138, sup. escluse aree scoperte mq. 128, rendita € 557,77;

- SUB. 9: appartamento per civile abitazione sito in Sabaudia (LT), strada Migliara 53, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 71, sup. escluse aree scoperte mq. 71, rendita € 278,89.

Detti immobili risultano così di seguito catastalmente intestati:

- **** Omissis ****, abitazione 1/1;

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dalla analisi delle visure catastali storiche eseguite sugli immobili sopra riportati risulta in particolare che i beni distinti attualmente con i sub. 8 e 9 derivano dalla soppressione dell'originario sub. 2 con divisione del 21/12/2021 pratica n. LT0113172 in atti dal 22/12/2021, che ha portato quindi alla soppressione dell'originario immobile distinto con il sub. 2 ed alla costituzione degli attuali sub. 8 e 9.

Dalle visure catastali storiche eseguite sul terreno su cui ricade la costruzione, oggi ente urbano, distinto con la particella 177, risulta che lo stesso è stato originato dal tipo mappale n. 4790 del 16/07/1998 con il quale è stata soppressa l'originaria particella 68 di più ampie dimensioni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	177	8		A2	3	6	138 mq	557,77 €	T	
	77	177	9		A2	3	3	71 mq	278,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina per il rilascio di planimetrie catastali (in allegato) ed effettuava visure (in allegato) dalle quali si rilevava che le unità

immobiliari, inserite nella descrizione di cui all'atto di pignoramento, risultavano ubicate in Sabaudia (LT), strada Migliara 53, distinte al foglio 77, part. 177, sub. 8 e sub. 9, ed erano così identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina:

- SUB. 8: appartamento per civile abitazione sito in Sabaudia (LT), strada Migliara 53, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 138, sup. escluse aree scoperte mq. 128, rendita €. 557,77;

- SUB. 9: appartamento per civile abitazione sito in Sabaudia (LT), strada Migliara 53, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 71, sup. escluse aree scoperte mq. 71, rendita €. 278,89.

Detti immobili risultano così di seguito catastalmente intestati:

- **** Omissis ****, abitazione 1/1;

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dall'analisi della planimetria relativa al sub. 9 risulta che la stessa è di fatto unita al sub. 10 confinante, questa non oggetto di pignoramento, e dal quale sub. 10 si accede alla camera da letto dell'immobile in esecuzione e così come riscontrato in fase di sopralluogo.

Dall'esame della planimetria catastale con relativo elenco dei subalterni facenti parte del fabbricato, risulta una corte comune a tutti i subalterni (comprehensive le porzioni in pignoramento) distinta con il sub. 6 quale bene comune non censibile.

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha provveduto all'esame della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina e relativa all'immobile in oggetto, procedendo ad un raffronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in loco; A seguito degli accertamenti tecnici sopra riportati, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive tra quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti del Catasto ed il rilievo metrico eseguito, ed in particolare:

- Diversa distribuzione degli ambienti interni con rimozione e realizzazione di nuove tramezzature interne relativamente ai sub. 8 e 9;

- Realizzazione di superficie residenziale in ampliamento all'immobile ed in particolare realizzazione di nuovo tratto di parete perimetrale a ridosso dell'ingresso del sub. 9 con ampliamento della superficie relativa al soggiorno, e realizzazione nuova superficie destinata a w.c. posta a ridosso della camera da letto del sub. 8;

- Realizzazione nuova finestra nell'ambiente w.c. 2 del sub. 9.

Si riporta inoltre che il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto non risulta rappresentato nella mappa catastale.

In merito alle difformità catastali rilevate nel corso degli accertamenti tecnici, il C.T.U. ritiene che gli immobili siano comunque catastalmente identificabili in quanto distinti con un proprio subalterno.

Per tutto quanto sopra relazionato il sottoscritto, viste le sopra riportate difformità riscontrate tra quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Latina e la situazione rilevata in fase di sopralluogo, considerato che parte delle opere edilizie non rappresentate nelle planimetrie catastali sono da ritenersi abusive, quali in particolare il frazionamento dell'originario sub. 2 che ha originato gli attuali sub. 8 e 9 e l'ampliamento della superficie residenziale, e per le quali si dovrà procedere alla loro rimozione e ripristino (vedi paragrafo "regolarità edilizia"), che in merito ad alcuni interventi edilizi proposti da eseguirsi per l'ottenimento della legittimità urbanistica dell'immobile sarà necessaria la definizione da parte del comune di Sabaudia della domanda di Condono Edilizio, ritiene siano necessari atti di aggiornamento catastale da eseguirsi in concomitanza al ripristino dello stato dei luoghi e nell'osservanza di eventuali ulteriori richieste da parte del Comune ai fini della conclusione del procedimento amministrativo ai fini del rilascio del titolo abilitativo a sanatoria.

Si specifica che la chiusura della procedura amministrativa rimane subordinata alla determinazione finale dell'istanza di Condono da parte del Comune che potrà accettare o diniegate la stessa istanza.

Il sottoscritto, per quanto sopra specificato, ritiene quindi di procedere a quantizzare forfettariamente i costi relativi agli atti di aggiornamento catastale a carico dell'aggiudicatario del bene ai fini della stima del bene.

In particolare la spesa relativa alle prestazioni professionali inerenti la redazione e presentazione della variazione catastale DOCFA, con esatta rappresentazione planimetrica dell'immobile e dei relativi annessi, ed eventuale pratica catastale PREGEO con rappresentazione in mappa del fabbricato, può essere quantizzata

forfettariamente in €. 4.000,00.

Si precisa inoltre che, non avendo data certa in merito all'esecuzione dei lavori edilizi che hanno portato alle difformità catastali sopra riportate, la mancata presentazione delle variazioni catastali possano essere sottoposta a sanzione pecuniaria a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

STATO CONSERVATIVO

Durante il corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto constatare che gli immobili posti in esecuzione versano complessivamente in un buono stato di conservazione e che non necessitano di rilevanti interventi di manutenzione, ritenendo necessaria la verifica di tutti gli impianti annessi con eventuale messa a norma all'attuale normativa di legge e verifica statica.

PARTI COMUNI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto di Latina, il C.T.U. ha potuto accertare che allo stato catastale attuale risulta una corte comune a tutti i subalterni facenti parte della costruzione, distinta con il sub. 6, costituita da un area per la maggior parte trattata a verde con piante a basso ed alto fusto e per la restante parte con percorsi sterrati o asfaltati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti tecnici eseguiti presso gli uffici edilizia del Comune di Sabaudia è stato possibile accertare l'esistenza di un atto d'obbligo registrato a Latina il 18/05/1990 al n. 1562, con il quale il sig. **** Omissis **** asservisce a favore del Comune il terreno riportato in Catasto al foglio 77, particelle 5, 42, 43, 45, 46, 68, 73 e 75.

L'asservimento è stato fatto a servizio della costruzione del fabbricato rurale per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 3933 del 18/05/1990.

Dalle ricerche catastali eseguite in merito ai terreni sopra riportati ed al fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, risulta che la particella 68 è stata soppressa per frazionamento eseguito con tipo mappale del 16/07/1998 che ha originato la particella 176 distinta ai terreni e la particella 177 attualmente ente urbano sulla quale sono posti gli immobili oggetto di causa.

Che dalle visure eseguite sulle particelle in origine asservite alla costruzione in forza di atto d'obbligo, risulta nel tempo che le particelle 5, 42, 43, 45, 46, 68 (oggi soppressa), 73, e gli immobili ricadenti sulla particella 177, sono stati trasferiti al sig. **** Omissis ****, parte eseguita, e che la particella 75 è stata trasferita ad altro soggetto.

Per le difformità sopra riportate si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa. In merito ai diritti di proprietà degli immobili, in considerazione che l'atto di donazione del 23/12/2020 con il quale il sig. **** Omissis **** si riserva il diritto di abitazione è successivo alla iscrizione dell'ipoteca volontaria del 05/11/2010 gravante sui beni in esecuzione, il C.T.U. ritiene che i diritti posti all'asta siano di proprietà 1/1 degli immobili libera dal diritto di abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), strada Migliara 53, in zona periferica e rurale.

Gli immobili oggetto di causa risultano attualmente costituiti da n. 2 appartamenti distinti posti al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra e dove, così come risulta dalla documentazione catastale, sono posti altri n. 2 immobili con destinazione residenziale ed uno con destinazione commerciale.

Il fabbricato di cui fanno parte anche i beni oggetto di pignoramento ricade su un area giardinata sulla quale sono posti altre costruzioni, la quale area viene distinta presso il Catasto come corte comune a tutti i subalterni. L'accesso alla corte di pertinenza avviene dalla strada Migliara 53 tramite passo carrabile e cancello in ferro, e risulta in parte recintata con elementi in muratura e recinzione.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono attualmente distinti tra loro e possiedono un proprio accesso dall'area cortilizia.

Il bene attualmente distinto presso il Catasto con il sub. 9 risulta costituito da un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, n. 2 bagni ed un disimpegno.

Si specifica che, così come rappresentato nelle planimetrie catastali, l'accesso alla camera da letto avviene dal sub. 10 confinante, questi privi di pareti divisorie atte alla distinzione dei due subalterni, rappresentando allo stato di fatto un unico ambiente non delimitato e ad uso disimpegno.

L'appartamento attualmente distinto presso il Catasto con il sub. 8 risulta costituito da un ambiente soggiorno con angolo cottura ove è presente un camino e dove una porzione del soggiorno risulta più elevato in altezza per la presenza di un gradino, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio, un disimpegno ed un portico.

In alcuni degli ambienti interni risultano parziali controsoffittature.

Le pareti interne degli immobili risultano per la gran parte intonacate ad esclusione dei w.c. e parte degli angoli cottura dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica;

i pavimenti risultano costituiti in gran parte in piastrelle in ceramica;

gli infissi sono costituiti principalmente da finestre in alluminio con doppio vetro dotate di persiane;

I w.c. risultano provvisti di elementi sanitari.

Gli immobili risultano dotati di un unico impianto elettrico ed impianto a gas, questo costituito da una caldaia posta sulla facciata esterna del fabbricato, che servono entrambi i beni, impianti di area condizionata, una fossa biologica comune posta nella corte di pertinenza.

L'area di pertinenza del fabbricato, catastalmente identificata come corte comune a tutti i subalterni ricadenti nella particella 177, risulta costituita da un area per la maggior parte trattata a verde con piante a basso ed alto fusto e per la restante parte con percorsi sterrati o asfaltata, ed in parte recintata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto emerso durante le fasi di sopralluogo effettuato in sito, gli immobili risultavano occupati dall'esecutato sig. **** Omissis ****, e dalla sua famiglia sig.ra **** Omissis ****, il figlio minore **** Omissis ****, ed il genitore sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/06/1993 al 25/01/2012	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1995	81	364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/02/1996	2571	1936
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/01/2012 al 21/02/2019	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/2019	2313	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/03/2019	5771	4098
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/02/2019 al 23/12/2020	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Federico	21/02/2019	5423	4279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/03/2019	6759	4832
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/12/2020 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Labate	23/12/2020	8856	7214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	15/01/2021	815	576
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

Il sottoscritto, a seguito delle visure ipotecarie eseguite in data 12/06/2024 ai fabbricati relative agli attuali sub. 8 e 9 ed all'originario sub. 2, ed a seguito delle visure catastali, ha potuto accertare che gli immobili sono attualmente di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato sig. **** Omissis ****, con la riserva di diritti di abitazione vita natural durante a favore del sig. **** Omissis ****, in forza di atto di donazione del 23/12/2020, rep. 8846, racc. 7214, rogante notaio Federico Labate, trascritto il 15/01/2021, reg. generale 815, reg. particolare 576.

Così come anche riportato nello stesso atto di donazione sopra riportato, gli immobili sono così di seguito pervenuti in precedenza al sig. **** Omissis ****:

- al padre sig. **** Omissis ****, deceduto il 30/06/1993 (prima dichiarazione di successione registrata a Latina in data 4 ottobre 1993 n.81 vol.364, dichiarazione integrativa del 21 luglio 2006 n.79 vol 592 e dichiarazione modificativa del 3 marzo 2010 al n.452 vol. 9990) lasciando a se superstiti i figli signori **** Omissis **** e la moglie signora **** Omissis ****;

- alla sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 25/10/2012, (dichiarazione di successione registrata a Latina il 31 dicembre 2018 al n. 2313 vol. 9990);

- successivo atto di divisione del 21/02/2019, rep. 5423, trascritto a Latina il 20 marzo 2019 al n. 4832 di formalità.

In origine il sig. **** Omissis **** ha acquistato il terreno distinto al foglio 77, particelle 5, 42, 43, 45, 46, 68, 73 e 74 con atto rep. 68135 del 04/02/1988.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 05/11/2010
Reg. gen. 27531 - Reg. part. 5843
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00

Note: L'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/10/2010, rep. 6157/4470, presente nelle ispezioni ipotecarie relative al sub. 2 (oggi sub. 8 e 9), risulta, così come riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo telematico di causa, a carico dei sig.ri **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 21/11/2023

Reg. gen. 30181 - Reg. part. 22733

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il verbale di pignoramento immobili rep. 5307 del 26/10/2023 risulta relativo alle ispezioni ipotecarie eseguite sui sub. 8 e 9 (ex sub. 2).

Oneri di cancellazione

Da quanto è stato possibile accertare a seguito delle verifiche effettuate dal C.T.U. con ispezioni ipotecarie eseguite sul sub. 8 e 9 ai fabbricati, e sull'originario sub. 2, non risultano iscrizioni, trascrizioni e/o altre formalità gravanti sull'immobile in oggetto alla data del 12/06/2024 oltre a quelle già riportate nella relazione notarile depositata dal creditore precedente nel fascicolo di causa.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), in via Migliara 53, in zona periferica;

Dall'analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Sabaudia risulta che gli immobili in pignoramento

ricadono in zona rurale.

Da un'analisi urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, e dall'esame delle norme tecniche e degli elaborati grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta in particolare:

- Tav. A, Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 135, 143 e 156 D.lgs 42/04):

Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Sabaudia (LT) per constatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

A seguito delle ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state

rilasciate e presentate nel tempo diverse pratiche edilizie, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 3933 rilasciata dal Comune di Sabaudia in data 18/05/1990 al sig. **** Omissis **** per la realizzazione di un fabbricato rurale su terreno distinto in catasto al foglio 77, part. 5, 42, 43, 45, 46, 68, 73 e 75, anche a seguito di atto d'obbligo del 16/05/1990;
- Concessione Edilizia in Variante n. 4282 rilasciata dal Comune di Sabaudia in data 21/12/1991 al sig. **** Omissis **** relativamente alle modifiche interne ed esterne senza modificare le superfici ed i volumi;
- Concessione Edilizia in Variante n. 4353 rilasciata dal Comune di Sabaudia in data 21/04/1992 al sig. **** Omissis **** relativamente all'apertura, variazioni interne e realizzazione di un ripostiglio;
- Istanza di Condono Edilizio prot. 5057 del 01/03/1995, Legge n. 724/1994, non ancora rilasciata, presentata dal sig. **** Omissis **** per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da magazzino a residenziale ed ampliamento della abitazione.

Oltre a quanto sopra, per quanto è stato possibile accertare nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici edilizia del Comune, risulta presentata una richiesta di agibilità prot. 7057 del 13/05/1992 dal sig. **** Omissis **** la quale non risulta rilasciata, e non è stato possibile reperire nel fascicolo edilizio il collaudo statico relativo alla costruzione del fabbricato ed altra documentazione comprovante l'agibilità dell'immobile prevista dalla norme di legge.

Risultano inoltre diverse autorizzazioni rilasciate dal Comune e relative alla costruzione del deposito/tettoia, non oggetto di pignoramento, e ricadente nella corte comune anche allo stesso immobile oggetto di causa, quali in particolare una Concessione Edilizia n. 4746 del 16/09/1994 e Concessione n. 5726 del 19/02/2001, per le quali opere edilizia il sottoscritto non ha proceduto ad eseguire ulteriori accertamenti in merito alla relativa conformità edilizia in quanto non oggetto di pignoramento.

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.

A seguito di quanto emerso nel corso degli accertamenti tecnici eseguiti presso gli uffici edilizia del Comune di Sabaudia, il sottoscritto ha provveduto all'analisi degli ultimi atti di trasferimento che hanno interessato gli attuali due immobili posti in esecuzione ed all'esame della relativa documentazione catastale.

In considerazione di quanto autorizzato dal Comune, esaminata la documentazione catastale e lo stato di fatto riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di esecuzione, constatata l'esistenza di difformità edilizie, il C.T.U. relaziona quanto segue:

- con Concessione Edilizia n. 3933 del 18/05/1990 il Comune di Sabaudia autorizza la costruzione di un fabbricato rurale (abitazioni e rimessa attrezzi agricoli), ricadente in zona agricola di P.R.G. del Comune, su terreno distinto al foglio 77, particelle 5, 42, 43, 45, 46, 68, 73, 75, e successiva Concessione Edilizia in variante in corso d'opera n. 4282 del 21/12/1991 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4353 del 21/04/1992;
- che per il rilascio della Concessione Edilizia n. 3933 viene stipulato un atto d'obbligo registrato a Latina il 18/05/1990 al n. 1562 con il quale il sig. **** Omissis **** asservisce a favore del Comune il terreno sopra riportato, nel quale viene riportato in particolare che "il terreno è asservito permanentemente alla costruzione e non è trasferibile, né frazionabile, né alienabile disgiuntamente dalla costruzione medesima" e che "il presente atto d'obbligo è irrevocabile e non potrà essere rimosso senza il consenso del Comune di Sabaudia";

- che in data 01/03/1995 viene presentata istanza di Condono Edilizia, Legge n. 724/1994, non ancora rilasciata, presentata dal sig. **** Omissis **** per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da magazzino a residenziale ed ampliamento della abitazione che viene identificata nella richiesta come ricadente sulla particella 68;

- che la particella 68 è stata soppressa a seguito di tipo mappale del 16/07/1998, in atti dal 15/09/1998 (n. 2365.1/1998), dal quale frazionamento hanno avuto origine la particella 177, classificata come ente urbano di superficie mq. 9.796, e la particella 176 qualità orto e irriguo della superficie pari a mq. 35.124, si ritiene nel non rispetto di quanto riportato dell'atto d'obbligo e della normativa edilizia;

- che sulla particella 177 vengono distintamente catastalmente costituiti gli immobili facenti parte del fabbricato tra cui anche i beni oggetto di causa, questi ultimi in particolare prima distinti con il sub. 2 come abitazione, il quale subalterno viene sottoposto a divisione del 21/12/2021, pratica n. LT0113172, costituendo gli attuali sub. 8 e 9 con stessa destinazione abitazione;

- che in merito al frazionamento della particella 68 e della divisione della abitazione distinta in origine con il sub. 2 il sottoscritto, nel corso delle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Sabaudia, non ha reperito relative richieste autorizzative o pratiche depositate per detti interventi edilizi.

Per quanto precedentemente relazionato il sottoscritto, in considerazione dell'atto d'obbligo stipulato con il Comune ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, esaminata la stessa Concessione Edilizia con la quale viene autorizzata la costruzione di un fabbricato rurale, ritiene che gli immobili posti in pignoramento, attualmente sub. 8 e 9 (ex sub 2), non possano considerarsi quali immobili autonomi e trasferibili o alienabili dall'intero fabbricato e dal terreno asservito, ma da considerarsi quale porzione della stessa costruzione alla quale è asservito il terreno distinto al foglio 77, particelle 5, 42, 43, 45, 46, 68 (oggi 176 e 177), 73, 75.

In particolare si ritiene che il tipo mappale depositato in Catasto, con il quale viene divisa la particella 68, abbia portato ad un frazionamento di una parte del terreno asservito alla costruzione con atto d'obbligo, il quale intervento si ritiene eseguito senza il rispetto di quanto stipulato con lo stesso atto ed in difformità alla normativa urbanistica, fatta salva la presenza di un consenso rilasciato dal Comune che il C.T.U. non ha accertato nel corso dell'accesso agli atti.

Si riporta inoltre che dalle visure catastali risulta che il terreno oggi distinto con le particelle 5, 42, 43, 45, 46, 176 e gli immobili distinti sulla particella 177 sono di proprietà del sig. **** Omissis ****, parte eseguita, mentre la particella 75, seppur facente parte del terreno asservito a favore del Comune, è stata trasferita in passato ad altri soggetti.

Dalla documentazione reperita negli uffici del Comune e come riportato precedentemente, risulta depositata una istanza di Condono per una porzione del fabbricato, in quel momento non accatastato, la quale porzione interessata risulta allo stato attuale facente parte degli immobili in oggetto, presentata dal sig. **** Omissis **** per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da magazzino a residenziale ed ampliamento della abitazione, la quale istanza non risulta ancora definita dal Comune.

In merito alla istanza di Condono, la stessa non risulta ancora definita e che, per quanto è stato possibile accertare, risulta una richiesta di integrazioni da parte del Comune con la quale vengono chiesti in particolare dei pagamenti per oblazione e oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e altri diritti, autorizzazione allo scarico fognario, certificato di idoneità statica, accatastamento, perizia giurata ed altra documentazione in merito alle opere eseguite, riservandosi di richiedere ulteriore documentazione necessaria.

Successivamente al deposito della domanda di Condono, in data 09/02/1999 vengono costituiti i subalterni facenti parte della particella 177 e, dall'analisi della documentazione catastale e della planimetria di progetto allegata alla domanda di Condono, risulta che la porzione del fabbricato oggetto di istanza di Condono viene accatastata come abitazione distinta con il sub. 2, questo poi soppresso originando gli attuali sub. 8 e 9 oggetto di pignoramento, per la quale divisione dell'appartamento, come già relazionato, non risultano relative pratiche depositate in Comune.

Il sottoscritto, per quanto sopra riportato, ritiene che il frazionamento che ha portato alla divisione di parte del terreno vincolato e asservito alla costruzione, con creazione di subalterni separati (tra cui gli immobili in oggetto) ed aree comuni, sia stato eseguito in difformità alla normativa urbanistica vigente ed in violazione di quanto riportato nell'atto d'obbligo stipulato con il Comune, e che la successiva divisione dell'appartamento distinto con il sub. 2 sia stata eseguita in assenza di autorizzazione o comunicazione.

Il C.T.U., al fine di identificare l'immobile da porre all'asta, ha esaminato la documentazione depositata nel

fascicolo telematico di causa e le ispezioni ipotecarie eseguite, ha potuto accertare che sul sub. 2 originario risulta iscritta ipoteca volontaria del 05/11/2010 e sui sub. 8 e 9 (nati dalla divisione del sub. 2) risulta trascritto il pignoramento immobiliare del 21/11/2023.

Che con l'elaborato planimetrico attualmente depositato in Catasto risulta un area comune a tutti i subalterni della particella 177 costituita da un area giardinata distinta con il sub. 6.

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso il Comune il sottoscritto ritiene che gli immobili posti in pignoramento rappresentino quindi solo una porzione del compendio costituito dal fabbricato rurale con terreno asservito con atto d'obbligo a favore del Comune, e così come autorizzato dalla Concessione Edilizia rilasciata.

Per quanto sopra, dovendo identificare gli immobili da porre all'asta, ritiene di procedere alla valutazione ai fini del trasferimento dei soli immobili distinti con i sub. 8 e 9 con area comune (sub. 6) così come individuati nell'atto di pignoramento, anche considerato che tale formalità non risulta trascritta su altri immobili oggi facenti parte del fabbricato e su altre particelle che costituiscono il terreno asservito allo stesso con atto d'obbligo a favore del Comune.

Si mette in evidenza che verrà trasferita la proprietà di una sola porzione del fabbricato come da atto di pignoramento, rimanendo inalterate le condizioni e prescrizioni riportate nell'atto d'obbligo fino ad eventuale modifica dello stesso e con ulteriori provvedimenti da parte dell'amministrazione comunale.

Si ritiene quindi che l'acquirente all'asta sarà comunque soggetto al rispetto dei vincoli riportati ed attenersi a quanto riportato nello stesso atto d'obbligo ed alla normativa edilizia vigente in quanto si ritiene che l'asservimento continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, dovendo esprimersi in merito alla conformità edilizia attuale degli immobili, il C.T.U. ha ritenuto di eseguire un confronto tra la situazione attuale rilevata nel corso dei sopralluoghi e quanto riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4353 del 21/04/1992 e successiva istanza di Condonò Edilizio prot. 5057 del 01/03/1995, in merito alla quale si specifica che per la stessa non risulta ancora rilasciata relativa Concessione a Sanatoria.

Dal confronto fra lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie di progetto, il C.T.U. ha riscontrato delle difformità costruttive ed in particolare:

- Diversa distribuzione degli ambienti interni con rimozione e realizzazione di nuove tramezzature interne, con frazionamento dell'abitazione in n. 2 distinte unità immobiliari con accesso indipendente dalla corte di pertinenza e non più comunicanti;
- Realizzazione di superficie residenziale in ampliamento all'immobile ed in particolare realizzazione di nuovo tratto di parete perimetrale a ridosso dell'ingresso del sub. 9 con ampliamento della superficie relativa al soggiorno, e realizzazione nuova superficie destinata a w.c. posta a ridosso della camera da letto del sub. 8;
- Realizzazione nuova finestra nell'ambiente w.c. 2 del sub. 9.

In considerazione delle difformità edilizie sopra riportate in merito all'esecuzione di opere edilizie in assenza di atti autorizzativi da parte del Comune il C.T.U. ritiene si debba procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4353 del 21/04/1992 e come riportato nella successiva istanza di Condonò Edilizio prot. 5057 del 01/03/1995 ed in particolare procedere alla rimozione delle superfici eseguite in ampliamento all'abitazione, chiusura della finestra nell'ambiente w.c., ripristinare la situazione originaria quale porzione del fabbricato anche tramite l'apertura di porte interne per rendere gli ambienti comunicanti, con soppressione delle attuali due distinte unità immobiliari.

In merito alla regolarità edilizia dell'immobile si ritiene si debba procedere alla integrazione dell'istanza di Condonò presentata ai fini della definizione della stessa da parte del Comune con deposito presso l'amministrazione comunale di tutta la documentazione necessaria.

Così precedentemente relazionato risulta una richiesta di integrazioni da parte del Comune con la quale vengono chiesti in particolare dei pagamenti per oblazione e oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e altri diritti, autorizzazione allo scarico fognario, certificato di idoneità statica, accatastamento, perizia giurata ed altra documentazione in merito alle opere eseguite, riservandosi di richiedere ulteriore documentazione necessaria.

Ai soli fini della stima degli immobili posti in pignoramento, il sottoscritto ritiene di quantizzare i costi relativi alla presentazione della documentazione tecnica richiesta al momento dal Comune in circa €. 7.000,00, i pagamenti relativi al conguaglio dell'oblazione, oneri e costi di costruzione ed altri diritti ricavati dalla richiesta

di integrazione del Comune del 05/07/2012 quantizzati in circa €. 4.160,00, i costi relativi alla esecuzione delle opere edilizie volte alla eliminazione delle difformità costruttive quantizzate in circa €. 5.000,00,

Si specifica che la chiusura della procedura amministrativa relativa al Condonò rimane subordinata alla determinazione finale dell'istanza di Condonò da parte del Comune che potrà accettare o diniegare la stessa istanza, nell'osservanza di eventuali ulteriori richieste da parte del Comune ai fini della conclusione del procedimento amministrativo ai fini del rilascio del titolo abilitativo a sanatoria e che eventuali ulteriori ordinanze, sanzioni e oneri, spettano al comune di Sabaudia al termine della definizione della pratica di Condonò Edilizio.

In merito alla diversa distribuzione degli ambienti interni si ritiene che, poiché l'intervento edilizio realizzato risulta riconducibile agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come individuati all'art.6 bis, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., l'aggiudicatario all'asta del bene in oggetto dovrà procedere, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria, alla presentazione di apposita C.I.L.A. a sanatoria al Comune di Sabaudia ed al pagamento a titolo di sanzione pecuniaria di una somma pari a €. 1.000,00, così determinata all'art.6 bis, comma 5, del D.P.R. n.380/2001, per aver realizzato le suddette opere interne in assenza di specifica autorizzazione e/o comunicazione per mancanza comunicazione asseverata di inizio lavori, salvo ulteriori sanzioni relative agli altri interventi edilizi eseguiti.

Per quanto sopra riportato, si ritiene che le spese da sopportare dall'aggiudicatario all'asta del bene, ai fini della legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione, sarà forfettariamente pari ad circa €. 17.160,00.

Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo in sito, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile in oggetto (in allegato) sulla base dei dati che ha potuto reperire in fase di sopralluogo, ma non ha potuto depositare lo stesso A.P.E. presso gli uffici della Regione Lazio in quanto non è stato possibile acquisire il libretto di manutenzione della caldaia e che lo stesso non era in possesso del proprietario dell'immobile, in quanto vigente l'obbligo di allegare lo stesso libretto ai fini della validità dell'attestato, nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto sopra, al fine del deposito dell'A.P.E., sarà necessario provvedere alla redazione del libretto dell'impianto ed alla manutenzione dello stesso nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto precedentemente relazionato, si ritiene necessaria inoltre la messa a norma di tutti gli impianti a servizio dell'immobile con la relativa dichiarazione di conformità e verifica della struttura portante del fabbricato anche ai fini dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile accertare con esattezza eventuali oneri condominiali gravanti sull'immobile in oggetto in quanto non risulta costituito formalmente un condominio anche relativamente alle spese di mantenimento e manutenzione delle aree comuni al fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il C.T.U., considerato che gli attuali n. 2 appartamenti catastalmente distinti con il proprio subalterno sono nati dal frazionamento dell'originario appartamento e che tale intervento edilizio risulta essere eseguito in difformità al titolo edilizio rilasciato dal Comune e così come meglio riportato al paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, che gli attuali beni sono serviti dallo stesso impianto elettrico e di riscaldamento, analizzata la loro collocazione e posizione all'interno della stessa costruzione, ha proceduto in

fase di stima alla formazione di un unico lotto di vendita al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita degli stessi, e più precisamente:

Lotto unico: Abitazione quale porzione di un fabbricato rurale sita in Sabaudia (LT) strada Migliara 53 n. 6059, attualmente distinta presso il N.C.E.U. al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9 (ex sub. 2), piano terra, oltre agli spazi comuni all'intero fabbricato di cui fa parte.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - strada Migliara 53, piano T

I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), strada Migliara 53 n. 6059, in zona periferica e rurale. Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono attualmente costituiti da n. 2 appartamenti distinti ed attigui tra loro, registrati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9 (derivanti dalla soppressione dell'originario sub. 2), e facenti parte di una costruzione più ampia costituita da n. 2 piani fuori terra e ricadenti in un'area cortilizia sulla quale sono posti altri immobili, la quale corte risulta comune a tutti i beni facenti parte della costruzione (sub. 6 bene comune non censibile a tutti i subalterni). Vengono posti all'asta i diritti di proprietà pari a 1/1 dei beni sopra riportati. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Sabaudia, in particolare gli immobili attuali sono da considerarsi quali porzione del fabbricato rurale di cui fanno parte con le difformità edilizie riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 177, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 177, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 213.780,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Sabaudia e ricadenti nella zona R1- "Extraurbana zona agricola del Comune- Parti residue borghi"; Dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia abitazioni civili con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 950,00 al mq e un massimo di €. 1.400,00 al mq., per la tipologia abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 800,00 al mq e un massimo di €. 1.100,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile,

tenendo conto dello stato attuale della costruzione così come riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, lo stato relativo alla regolarità edilizia degli immobili, le aree comuni al fabbricato quale area giardinata, così come meglio relazionato nel paragrafo "Regolarità edilizia", il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €. 1.050,00/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 203,60 (sup. conv.) x €/mq 1.050,00 (valore unitario) = €. 213.780,00.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 213.780,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa €. 17.160,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate forfettariamente in €. 4.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 213.780,00 - €. 21.160,00 = €. 192.620,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sabaudia (LT) - strada Migliara 53, piano T	203,60 mq	1.050,00 €/mq	€ 213.780,00	100,00%	€ 213.780,00
				Valore di stima:	€ 213.780,00

Valore di stima: € 213.780,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese si ritiene siano necessarie ai fini della legittimità edilizia e relative agli aggiornamenti catastali	21160,00	€

Valore finale di stima: € 192.620,00

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 213.780,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa €. 17.160,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate forfettariamente in €. 4.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: €. 213.780,00 - €. 21.160,00 = €. 192.620,00.

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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ricci Alessandro

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di donazione rep. 8846 del 23.12.2020
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 68135 del 04.02.1988
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 3933 del 18.05.1990
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione in variante n. 4282 del 21.12.1991
- ✓ N° 11 Altri allegati - Concessione in variante n. 4353 del 21.04.1992
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta agibilità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Istanza di Condono prot. 5057 del 01.03.1995
- ✓ N° 15 Altri allegati - Altra documentazione reperita presso il Comune
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato tecnico- inquadramento
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborato tecnico- Planimetria di rilievo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elaborato tecnico- Schema planimetrico di analisi inter-operam
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elaborato tecnico- Schema planimetrico di analisi post-operam
- ✓ N° 20 Altri allegati - Predisposizione attestato di prestazione energetica (A.P.E.)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - strada Migliara 53, piano T
I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), strada Migliara 53 n. 6059, in zona periferica e rurale. Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono attualmente costituiti da n. 2 appartamenti distinti ed attigui tra loro, registrati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9 (derivanti dalla soppressione dell'originario sub. 2), e facenti parte di una costruzione più ampia costituita da n. 2 piani fuori terra e ricadenti in un area cortilizia sulla quale sono posti altri immobili, la quale corte risulta comune a tutti i beni facenti parte della costruzione (sub. 6 bene comune non censibile a tutti i subalterni). Vengono posti all'asta i diritti di proprietà pari a 1/1 dei beni sopra riportati. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Sabaudia, in particolare gli immobili attuali sono da considerarsi quali porzione del fabbricato rurale di cui fanno parte con le difformità edilizie riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 177, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 177, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), in via Migliara 53, in zona periferica; Dall'analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Sabaudia risulta che gli immobili in pignoramento ricadono in zona rurale. Da un'analisi urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, e dall'esame delle norme tecniche e degli elaborati grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta in particolare:
- Tav. A, Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 135, 143 e 156 D.lgs 42/04): Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore.

Prezzo base d'asta: € 192.620,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.620,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - strada Migliara 53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 177, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 177, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	203,60 mq
Stato conservativo:	Durante il corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto constatare che gli immobili posti in esecuzione versano complessivamente in un buono stato di conservazione e che non necessitano di rilevanti interventi di manutenzione, ritenendo necessaria la verifica di tutti gli impianti annessi con eventuale messa a norma all'attuale normativa di legge e verifica statica.		
Descrizione:	I beni di cui all'atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sabaudia (LT), strada Migliara 53 n. 6059, in zona periferica e rurale. Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono attualmente costituiti da n. 2 appartamenti distinti ed attigui tra loro, registrati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 77, part. 177, sub. 8 e 9 (derivanti dalla soppressione dell'originario sub. 2), e facenti parte di una costruzione più ampia costituita da n. 2 piani fuori terra e ricadenti in un'area cortilizia sulla quale sono posti altri immobili, la quale corte risulta comune a tutti i beni facenti parte della costruzione (sub. 6 bene comune non censibile a tutti i subalterni). Vengono posti all'asta i diritti di proprietà pari a 1/1 dei beni sopra riportati. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere abusivamente realizzate rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Sabaudia, in particolare gli immobili attuali sono da considerarsi quali porzione del fabbricato rurale di cui fanno parte con le difformità edilizie riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da quanto emerso durante le fasi di sopralluogo effettuato in sito, gli immobili risultavano occupati dall'esecutato sig. **** Omissis ****, e dalla sua famiglia sig.ra **** Omissis ****, il figlio minore **** Omissis ****, ed il genitore sig. **** Omissis ****.		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 05/11/2010
Reg. gen. 27531 - Reg. part. 5843
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Note: L'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/10/2010, rep. 6157/4470, presente nelle ispezioni ipotecarie relative al sub. 2 (oggi sub. 8 e 9), risulta, così come riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo telematico di causa, a carico dei sig.ri **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/3.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 21/11/2023
Reg. gen. 30181 - Reg. part. 22733
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il verbale di pignoramento immobili rep. 5307 del 26/10/2023 risulta relativo alle ispezioni ipotecarie eseguite sui sub. 8 e 9 (ex sub. 2).