

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polito Domingo, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 451/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.507,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 02/01/2020, il sottoscritto Ing. Polito Domingo, con studio in Via Dei Lavoratori, 257 - 04100 - Latina (LT), email d.polito@ingegneripolito.com, PEC domingo.polito@ingepec.eu, Tel. 335 5484886, Fax 0773 244767, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2020 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 Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con distacchi da strada a Sud-Ovest, da strada a Sud-Est, dalla particella 139 a Nord-Est e dalla particella 956 a Nord-Ovest come indicato nella planimetria catastale in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	138,00 mq	184,00 mq	1,00	184,00 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				214,50 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla unità immobiliare in oggetto, Foglio 11, mappale 958 sub. 3, è associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Pertanto è stata considerata una incidenza condominiale del 5%.

Come si rileva dal paragrafo "regolarità edilizia", parte della unità immobiliare risulta costruita senza alcuna autorizzazione, pertanto risulta abusiva e dovrebbe essere demolita.

Nella planimetria redatta dall'esperto sullo stato di fatto, sono state indicate le aree non legittimate pari alla superficie di mq 51 + mq 22 = mq. 74 il cui valore, all'atto della stima, saranno decurtate dalla valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2009 al 26/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 958, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 211 mq Rendita € 388,38 Piano T-1°

I dati catastali corrispondono a quelli reali. Alla unità immobiliare in oggetto, sub. 3, é associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	958	3		A2	5	8	211 mq	388,38 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

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

Alla unità immobiliare in oggetto, sub. 3, é associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.



PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. é completa e congruente al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza



STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato é in buono stato conservativo e manutentivo; esso é occupato dallo stesso proprietario, debitore esecutato e dalla sua famiglia.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni consistono nell'area antistante il fabbricato, con accesso carrabile all'immobile. Alla unità immobiliare costituita dal sub. 3, é associata la quota parte della corte, quale bene comune non censibile comune ai sub. 2 e sub 3. Vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ha struttura portante mista in muratura e cemento armato composta dalle fondazioni, muri portanti di tamponatura, pilastri, travi in c.a. con solai in latero-cemento; la tamponatura è rifinita esternamente con intonaco. La copertura è a tetto a più falde ricoperto di tegole. Il fabbricato ha accesso dalla strada vicinale. Le parti comuni alle altre unità immobiliari sono la corte di accesso alla strada e i camminamenti. L'appartamento è esposto a tutti i quattro punti cardinali. Lo stato di manutenzione è buono, le rifiniture sono di qualità discreta (vedi foto); il portoncino di ingresso è blindato, la pavimentazione prevalente è un ceramica; le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiane. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti necessari, elettrico, idraulico, di riscaldamento, telefonico, e citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 26/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a LATINA il 28/01/2013
Reg. gen. 1882 - Reg. part. 162
Quota: 100/100
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 20/12/2018
Reg. gen. 29264 - Reg. part. 20727
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Rocca Massima si trova in Provincia di Latina e sorge su un monte alto m 735 s.l.m., a 35 km circa dal capoluogo. Esso conta attualmente 1170 abitanti, suddivisi tra il centro urbano e le campagne. Il suo territorio si estende per circa km 18 quadrati e confina con i comuni di Segni, di Cori e di Artena. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Velletri (20 km), Cisterna di Latina (16 km) e Colleferro (21 km). Il casello autostradale più vicino è quello di Colleferro sulla Roma-Napoli.

La costruzione, cui fa parte l'immobile pignorato, è ubicata in zona agricola; la normativa urbanistica relativa alla zona agricola segue le direttive generali emanate dalla Regione Lazio per la costruzione in zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato senza Licenza Edilizia, presumibilmente intorno ai primi anni del 1900 come fabbricato rurale. Nel corso degli anni ha subito varie modifiche. Negli archivi del Comune non è stato possibile reperire il relativo fascicolo edilizio; tuttavia dagli accertamenti eseguiti sia presso gli uffici del Comune che presso i tecnici che hanno eseguito l'accatastamento e varie pratiche risulta che lo stato legittimato è quello del 1988 con la consistenza autorizzata dell'unità immobiliare rappresentata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto esperto.

Pertanto la costruzione è parzialmente abusiva e la parte non legittimata andrebbe demolita a cura dell'acquirente.

Nella planimetria redatta dall'esperto sullo stato di fatto, sono state indicate le aree non legittimate pari alla superficie di mq 51 + mq 22 = mq. 74.

Il prezzo del lotto di vendita è stato decurtato del valore delle parti abusive e delle spese di demolizione e ripristino dell'immobile.

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'APE è stata redatta dall'esperto in relazione alla documentazione e gli accertamenti eseguiti, riferita allo stato di fatto dell'immobile, senza alcuna collaborazione ricevuta dal proprietario



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32
Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 958, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 202.707,00
Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.
Il valore commerciale del bene pignorato 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.
A tal fine sono stati rilevati anche i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla



Agenzia delle Entrate (vedi Allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32	225,23 mq	900,00 €/mq	€ 202.707,00	100,00%	€ 202.707,00
Valore di stima:					€ 202.707,00

Valore di stima: € 202.707,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Altro	56200,00	€

Valore finale di stima: € 134.507,00

Il metodo di stima utilizzato è del tipo comparativo basato sui prezzi praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Come si rileva dal paragrafo "regolarità edilizia", parte della unità immobiliare risulta costruita senza alcuna autorizzazione, pertanto risulta abusiva e dovrebbe essere demolita.

Nella planimetria redatta dall'esperto sullo stato di fatto, sono state indicate le aree non legittimate pari alla superficie di mq 51 + mq 22 = mq. 74.

Dalla stima effettuata sono stati decurtati i seguenti valori:

- € 12.000,00 per spese di regolarizzazione edilizia ed oneri per la demolizione delle parti abusive (mq.51 + 23= mq 74) e per la costruzione di terrazzo di mq. 51 in sostituzione di parte dell'area demolita.
- € 56.200,00 determinato dalla perdita di valore della unità per l'abbattimento di mq 74 al prezzo di €/mq 900,00 = € 66.600,00 e dall'aumento per la creazione di un terrazzo di mq 51 al prezzo di €/mq 200,00 = € 10.200,00.

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 13/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Polito Domingo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 2 Ortofoto - ORTOFOTO SATELLITARE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA ESPERTO SULLO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 9 Foto - FOTOGRAFIE INTERNE ED ESTERNE ALL'IMMOBILE (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 29/09/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - INVIO RACC, DEBITORE E P.E.C. CREDITORE PROC. (Aggiornamento al 29/09/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32
Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 958, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Rocca Massima si trova in Provincia di Latina e sorge su un monte alto m 735 s.l.m., a 35 km circa dal capoluogo. Esso conta attualmente 1170 abitanti, suddivisi tra il centro urbano e le campagne. Il suo territorio si estende per circa km 18 quadrati e confina con i comuni di Segni, di Cori e di Artena. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Velletri (20 km), Cisterna di Latina (16 km) e Colleferro (21 km). Il casello autostradale più vicino è quello di Colleferro sulla Roma-Napoli. La costruzione, cui fa parte l'immobile pignorato, è ubicata in zona agricola; la normativa urbanistica relativa alla zona agricola segue le direttive generali emanate dalla Regione Lazio per la costruzione in zona agricola.

Prezzo base d'asta: € 134.507,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 451/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.507,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Massima (LT) - Contrada Costa Buona 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 958, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	225,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è in buono stato conservativo e manutentivo; esso è occupato dallo stesso proprietario, debitore esecutato e dalla sua famiglia.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra e primo sito in zona periferica del Comune di Rocca Massima, Contrada Costa Buona n.32 composto da un vano al piano terra, da un ingresso-soggiorno, cucina, 5 camere, due bagni e un balcone al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a LATINA il 28/01/2013

Reg. gen. 1882 - Reg. part. 162

Quota: 100/100

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 20/12/2018

Reg. gen. 29264 - Reg. part. 20727

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

