

dott. arch. luisella taviano

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCESSO ESECUTIVO R.G.E. N° 51/2010

PROMOSSO DA

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

"BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A."

CONTRO

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rosaria Giordano



**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

via ecetra, 32 – tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn lli 55r45 e472t - part. iva: 00973240591

dott. arch. luisella taviano

La sottoscritta Arch. Luisella Taviano, con studio in Latina, Via Ecetra n.30, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Latina con il n°262, a seguito dell'incarico affidatole dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosaria Giordano, in data 13 ottobre 2011 prestava giuramento e le venivano formulati i seguenti quesiti:

l'esperto

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratta del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignarato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignaramento, oppure certificata notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga sullo base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignaramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di follimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, danda prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (colpestabile) in mq., confini e doti catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur

dott. arch. luisella taviano

non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione a redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio, n.47;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietori e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli otti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza

dott. arch. luisella taviano

ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demoniacali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di offroncazione o riscatto;

12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e sintetica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritto nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutata come se fosse una nuda proprietà).

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a. restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b. invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti a intervenire, al debitore, anche se non costituita, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569

dott. arch. luisella taviano

*c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni primo della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*c. **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

*d. **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd ram redatta in formata PDF;*

*e. **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intera compendia pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

*f. **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*g. **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*h. **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la completa indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

*i. **verificare** se il debitore, persona fisica, sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertare il regime patrimoniale adottato (comunione o separazione dei beni);*

*j. **predisporre** un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio anteriore dell'inizio del giudizio. ... omissis*

RINVIA

la procedura all'udienza del **23 maggio 2012** per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

dott. arch. luisella taviano

PREMESSA

L'esecuzione immobiliare in oggetto è relativa ad un villino unifamiliare sito nel Comune di Latina (LT) in Via Corrado Cagli n. 17, composto da un solo piano fuori terra, con circostante giardino ed annesso fabbricato pertinenziale ad uso deposito/magazzino, composto da un solo piano terra e collegato al villino da un portico. Il lotto su cui insiste l'immobile ha una superficie di circa mq. 1.200, tra coperto e scoperto. Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che sul lotto insiste anche un manufatto destinato a forno a legna e tettoia, nonché una piccola tettoia in muratura chiusa su tre lati a protezione della caldaia e del bombolone GPL. Detti manufatti non risultano accatastati.

L'immobile e relative pertinenze a seguito della variazione/aggiornamento effettuata dalla scrivente è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina al:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
201	269	4	A/7	2	11 vani	214	€ 994,18

Indirizzo: Via Corrado Cagli s.n.c. – Piano Terra

Dati derivanti da: variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del 06.03.2012 prot. n. LT0049910

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

- I giorni 17 e 18 del mese di ottobre 2011 la scrivente si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Latina per acquisire la planimetria catastale del 1996 (allegato n.2), l'estratto di mappa (allegato n.3) e la visura dell'immobile (allegato n.4);
- Il giorno 24.10.2011 la scrivente si è recata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per richiedere le visure aggiornate delle iscrizioni e trascrizioni (allegati nn. 5-6-7), che sono risultate invariate rispetto a quelle elencate nella Relazione Notarile ritirata in Tribunale;
- Il giorno 27.10.2011 la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina (LT) per acquisire informazioni, dati e documenti necessari alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di causa, richiedendo la visione del

dott. arch. luisella taviano

- fascicolo all'Ufficio Condoni Edilizio, che risultava irrintracciabile agli atti del Comune;
- Il giorno 30.11.2011 alle ore 15,00 la scrivente si è recata presso i luoghi di causa congiuntamente all'Avvocato Faralli, nominato dal Giudice custode dei beni pignorati (allegato n.1 – Verbale di sopralluogo). Sul posto era presente la Sig.ra [REDACTED] la quale ha esibito un contratto di locazione ultranovennale del 24.11.2008, registrato a Latina in data 10.12.2008 al N° 17760 Serie 1T, nel quale [REDACTED] concedono in locazione [REDACTED] l'immobile in esame per anni trenta (allegato n. 8 - Contratto di locazione). Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad un'attenta ispezione dei luoghi, al rilievo plano-altimetrico del bene visionato e all'esecuzione di fotografie sia esterne che interne riguardanti lo stato di fatto dell'immobile;
 - Il giorno 17.01.2012, la scrivente si è recata nuovamente presso l'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Latina, che nel frattempo aveva ritrovato il fascicolo, per il ritiro della documentazione richiesta: copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.356/1991 (allegato n. 9), copia dell'Istanza di Sanatoria, copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.411/C del 21.07.1997 e del relativo elaborato grafico di progetto (allegato n. 10), copia dell'Atto di Vendita (allegato n. 11);
 - Successivamente la scrivente ha effettuato la verifica dei prezzi di vendita di beni simili presso alcune agenzie immobiliari di Latina;
 - Il giorno 08.02.2012 la scrivente ha inoltrato istanza al G.E. con la quale comunicava la necessità di aggiornamento del Tipo mappale e della planimetria catastale in quanto:
 - 1) l'Agenzia del Territorio non aveva aggiornato correttamente gli atti derivanti dalla presentazione della planimetria catastale avvenuta in data 14.02.1996 n. 8610.1/1986 in atti dal 18.05.1999;
 - 2) si reputa necessario inserire in mappa due piccoli manufatti rilevati in sede di sopralluogo, destinati a forno-tettoia e a locale tecnico;
 - 3) esistevano lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

dott. arch. luisella taviano

RISPOSTA AI QUESITI

La sottoscritta C.T.U., dopo aver esaminato gli atti di causa, sentite le parti ed eseguite le necessarie indagini presso i pubblici uffici, di seguito riassume le conclusioni alle quali è pervenuta in risposta ai quesiti formulati.

QUESITO N°1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Dall'esame della Relazione Notarile prodotta dalla parte procedente, nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (**allegati nn. 5-6-7 – ispezione ipotecaria aggiornata al 24.10.2011**) si rileva la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

Tuttavia nel verbale di pignoramento immobiliare l'identificazione degli immobili è parzialmente erronea, in quanto il **subalterno 2 (magazzino)**, con la variazione catastale per ampliamento avvenuta in data 14.02.1996 n. 883.1/1996, in atti dal 01.12.1998, doveva essere soppresso ed assorbito nel subalterno 1 (villa+magazzino). Tale errore è dovuto al mancato aggiornamento della banca dati dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile sito nel Comune di Latina (LT), via Corrado Cagli n.17, già traversa di Via Mediana, ex podere n.177, è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni), per averlo acquistato con **Atto di Vendita del 10.07.1989** a rogito del Notaio Anna Maria Fiore di Latina, Rep. n° 28.940, Racc. n°1.682, registrato a Latina il 31.07.89 al n. 3547 e Trascritto in

dott. arch. luisella taviano

data 20.07.1989 al Reg. Gen n. 13571, Reg. Part. n. 9426 (allegato n. 11 – atto di compravendita) da [REDACTED] e [REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni), a quest'ultimi pervenuto "..... per averla costruita o loro completa cura e spesa su area di terreno acquistato nel modo seguente:

- Diritti indivisi pari alla metà dell'intero in virtù di atto a rogito Natoio Pietro Pierantoni di Priverno in data 10 novembre 1975, Rep. n. 17.661, registrata a Latino l'11 novembre 1975 al n. 11.543 di formalità;
- La residua giusta metà con atto a rogito Nataio Temistocle Giargilli di Latina in data 27 agosto 1980, rep. n. 2345, registrata a Latina il 15 settembre 1980 al n. 5870 e trascritto a Latina il 9 settembre 1980 al n. 10.332 di formalità, ma da essa già posseduta in data anteriore al menzionato atto Giargilli".

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(allegati nn. 5-6-7 – Ispezione Ipotecaria aggiornata al 29.08.2011)

Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

- Iscrizione contro [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] (per € 500.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 250.000,00);
- Iscrizione contro [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di " [REDACTED] (per € 500.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 273.000,00), annotata di quietanza e conferma del [REDACTED] Tribunale di Latina, [REDACTED];
- Trascrizione contro del [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - DOMANDA GIUDIZIALE del [REDACTED] Tribunale di Latina – Esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED]. Per il trasferimento dell'immobile come previsto dal preliminare di compravendita precedentemente stipulato;

dott. arch. luisella taviano

- Trascrizione contro del [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] – ATTO GIUDIZIARIO del [REDACTED] [REDACTED] - Tribunale Civile di Latina – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] - [REDACTED]

Si evidenzia che risulta trascritto in data 12.12.2008 ai nn. 34434/20588, un "Contratto di locazione ultanovennale" (allegato n.8), a rogito Notaio Lucio Nastri di Latina del 24.11.2008, Rep. n. 6151, Racc. n. 3235, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] concedono in locazione per la durata di anni trenta alla [REDACTED] l'immobile in oggetto.

QUESITO N°2

Se i beni hanno mutato i dati catastali nel ventennio anteriore al pignoramento il C.T.U. rediga un prospetto riepilogativo.

VILLA

Situazione unità immobiliare del 21.08.1985

(antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	1	1	A/2	1	6,5 vani	£. 1.820

Indirizzo: Traversa di Via Mediana snc - piano terra

Dati derivanti da: Classamento del 21.08.1985 n. 2668 . 1/85 in atti dal 08.08.1992

Situazione unità immobiliare del 04.11.1986

(antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	1	1	A/2	1	7,5 vani	£. 2.100

Indirizzo: Via Cagli snc - piano terra

Dati derivanti da: Variazione del 04.11.1986 n. 8610 . 1/86 in atti dal 18.05.1999 per sostituzione di planimetria.

dott. arch. luisella taviano

Situazione unità immobiliare dal 14.02.1996

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	1	1	A/7	2	11 vani	£. 1.925.000

Indirizzo: Via Cagli - piano terra

Dati derivanti da: Variazione del 14.02.1996 n. 883 .1/1996 in atti dal 01.12.1998 per ampliamento.

Situazione unità immobiliare dal 09.11.2005 al 06.03.2012

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	1	1	A/7	2	11 vani	£. 994,18

Indirizzo: Via Corrado Cagli snc - piano terra

Dati derivanti da: Variazione del 14.02.1996 n. 883 .1/1996 in atti dal 01.12.1998 per ampliamento.

MAGAZZINO

Situazione unità immobiliare del 21.08.1985

(antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	2	1	C/2	1	7 mq.	£. 208

Indirizzo: Traversa di Via Mediana snc - piano terra

Dati derivanti da: Classamento del 21.08.1985 n. 2668 . 1/85 in atti dal 08.08.1992

Situazione unità immobiliare dal 1992

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	2	1	C/2	1	7 mq.	£. 60.200

Indirizzo: Traversa di Via Mediana snc - piano terra

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario.

dott. arch. luisella taviano

Situazione unità immobiliare dal 1994

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	2	1	C/2	1	7 mq.	€ 14,46

Indirizzo: Traversa di Via Mediana snc - piano terra

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1994 del quadro tariffario.

Situazione unità immobiliare dal 24.10.2002 al pignoramento

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
201	269	2	1	C/2	1	7 mq.	€ 14,46

Indirizzo: Traversa di Via Mediana snc - piano terra

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1994 del quadro tariffario

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

- [redacted] (proprietà per 1/2 fino al 10.07.1989);
- [redacted] (proprietà per 1/2 fino al 10.07.1989).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Situazione degli intestati dal 10.07.1989 a tutt'oggi

- [redacted] nato il [redacted] (proprietà per 1/2);
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (proprietà per 1/2);

Dati derivanti da: Atto Pubblico del 10.07.1989 Voltura n. 6591S .1/1989 in atti dal 02.09.1992 Rep. n. 28940 Rogante: Notaio Fiore Sede: Latina Registrazione: UR Sede latina n. 3547 del 31.07.1989 Compravendita.

(allegato n° 12 – visura storica degli immobili del 09.02.2012)

STATO ATTUALE



L'immobile e relative pertinenze a seguito della variazione/aggiornamento effettuata dalla scrivente è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina al:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
201	269	4	A/7	2	11 vani	214	€ 994,18

Indirizzo: Via Corrado Cagli s.n.c. – Piano Terra

Dati derivanti da: variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del 06.03.2012 prot. n. LT0049910

(allegato n° 13 – visura aggiornata al 10.04.2012)

QUESITO N°3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.



Il villino unifamiliare con annesso fabbricato pertinenziale ad uso deposito e magazzino, è sito nel Comune di Latina in Via Corrado Cagli n. 17, già traversa di via Mediana, oggi S.S. 148 Pontina. L'immobile si trova in zona periferica, nelle immediate vicinanze di via del Lido ed è raggiungibile dalla Statale 148 Pontina, come si evince chiaramente dall'immagine sotto riportata.



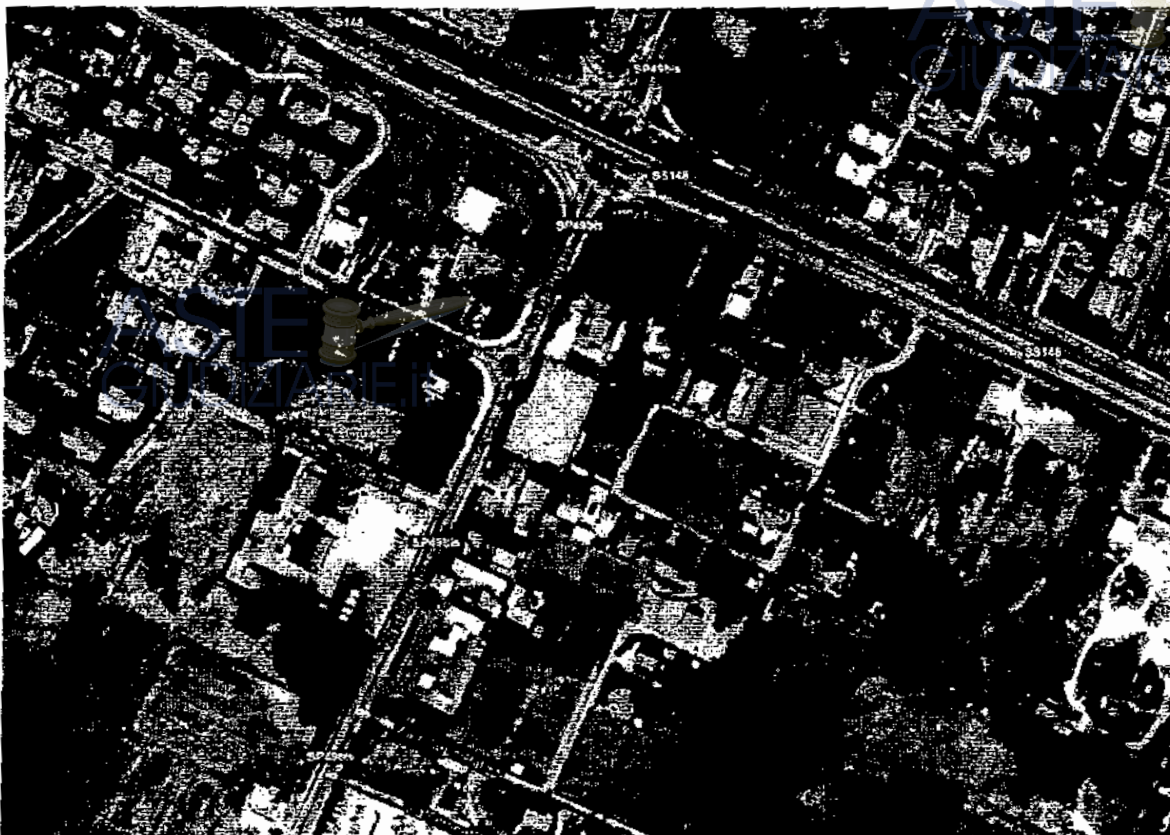


immagine google anno di riferimento 2007

Al villino ed alle relative pertinenze (fabbricato ad uso deposito/magazzino, manufatti destinati a forno a legna/tettoia e centrale termica) si accede da due cancelli carrabili con comando di apertura elettrico ed uno pedonale coperto da una piccola tettoia, tutti realizzati in ferro zincato (foto nn. 1 e 2).

La corte, di circa mq. 1.200, risulta sistemata a giardino piantumato e viali pavimentati con pezzame di porfido (foto n. 3).

dott. arch. luisella taviano



Foto 1



Foto 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via ecetra, 32 – tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn lll 55r45 e472t - part. iva: 00973240591



Foto 3

La recinzione sul fronte strada è realizzata in blocchetti di cemento tinteggiati, con sovrastante ricorso in mattoni di cotto (foto n. 4), sul lato nord-ovest è realizzata in pannelli prefabbricati di cemento (foto n. 5) e per i restanti lati la recinzione è realizzata in rete metallica e paletti in ferro.



Foto 4



Foto 5

FABBRICATO RESIDENZIALE

La villa è composta da un unico piano fuori terra rialzato di circa cm. 30 dalla quota di campagna, con copertura a tetto a due falde e sovrastanti tegole in cotto (foto nn. 6-7-8-9-10) ed è collegata al fabbricato ad uso deposito/magazzino da un portico di mq. 5,89 (foto 8), da cui si accede ad un percorso pavimentato retrostante il fabbricato, largo circa cm. 130, confinante con altra proprietà (foto n. 10). Di fatti il fabbricato sul lato sud è ubicato in prossimità del confine con altra proprietà e pertanto l'area giardinata si sviluppa esclusivamente sulla parte di lotto antistante il fabbricato, prospiciente la via Cagli.

La struttura portante della villa è di tipo misto in c.a. e blocchetti, con solaio di copertura a struttura mista in laterizi e cemento e copertura a tetto a due falde con tegole in cotto. Le tamponature perimetrali sono in blocchetti con intonaco esterno e tramezzi interni sono realizzati in laterizi forati ad una fila. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di colore chiaro. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, e sul lotto è presente un pozzo artesiano. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.



Foto 6 – prospetto su via Cagli

deposito/magazzino



villa

manufatto ad uso
forno, tettoia e
legnaia

foto 7 – prospetto su via Cagli

dott. arch. luisella taviano



Foto 8 – prospetto su via Cagli



Foto 9 - prospetto lato sud-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via ecetra, 32 – tel e iax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn III 55r45 e472t - part. iva: 00973240591



Foto 10 - prospetto lato sud

Le caratteristiche di finitura del fabbricato residenziale possono essere così sintetizzate:

- il pavimento del portico è realizzato in mattonelle di cotto industriale (cm. 30x30);
- i pavimenti interni sono in monocottura ceramicata (cm.33x33), così come i battiscopa;
- i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maioliche di ceramica (cm. 20x20 e/o 20x25), ad eccezione del rivestimento della doccia di un bagno che è stato realizzato in mosaico vetrificato;
- in tutti i bagni sono presenti due lavabi ad incasso su lastra di marmo;
- tutti i vani sono tinteggiati con pittura semi-lavabile;
- le porte sono in legno tamburato verniciate;
- sono presenti due camini ubicati uno nel soggiorno e l'altro nella cucina;
- gli infissi esterni sono in legno douglas con doppio vetro e sportelloni. Per illuminare alcune zone dell'abitazione sono state realizzate aperture in vetrocemento;
- il portone di ingresso è blindato e rivestito in legno douglas;
- l'abitazione risulta dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati con bombolone GPL esterno.

Alla villa vi si accede da un grande portico (foto nn. 11 e 12) della superficie pari a mq.38,70.



Foto 11



Foto 12

Dal portone d'ingresso si entra direttamente al soggiorno pranzo di mq. 39,89 (foto 13 e 14), dal quale si accede allo studio di mq. 7,92 (foto 15), alla cucina (foto 16) di mq. 17,04 e relativo ripostiglio-lavatoio di mq. 5,21 (foto 17), nonché ad un disimpegno di accesso alla zona notte di mq. 6,29.



Foto 13 - soggiorno-pranzo



Foto 14- soggiorno -pranzo



Foto 15 – studio



Foto 16 – cucina



Foto 17 – ripostiglio-lavatoio

Dal disimpegno si accede ad un bagno di mq. 7,60, in cui sono presenti doppio lavabo, wc, bidet e vasca (foto n. 18), ad una camera da letto matrimoniale di mq. 16,72 (foto n. 19) con bagno interno di mq. 5,48 (foto n. 20), completo di doppio lavabo, wc, bidet e doccia e guardaroba interno di mq. 3,74, nonché ad una camera di mq. 10,50 (foto n. 21).

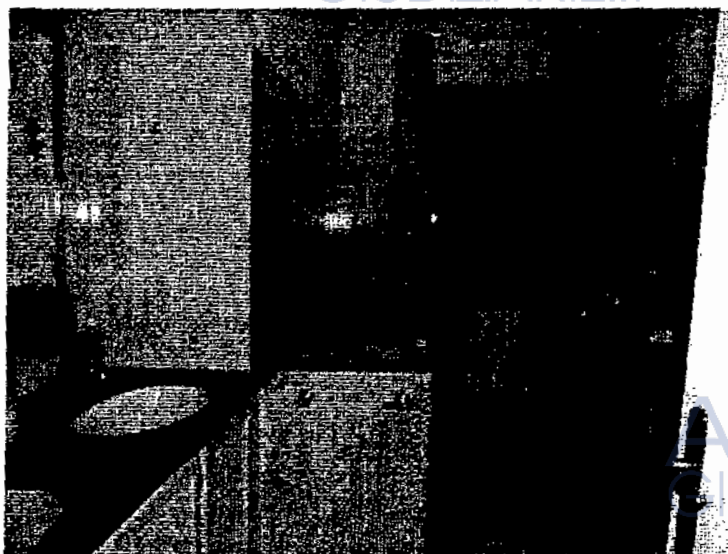


Foto 18 - bagno



Foto 19 – camera matrimoniale



Foto 20 – bagno interno alla camera



Foto 21 - pluriuso

Dal corridoio di mq. 6,68 (**foto 22**) si accede ad una cameretta di mq. 7,62 (**foto 23**) e ad una camera da letto di mq.12,80 (**foto 24**), nonché ad un bagno di mq. 4,62 (**foto 25**), completo di doppio lavabo, bidet, wc. e doccia.



Foto 22- corridoio

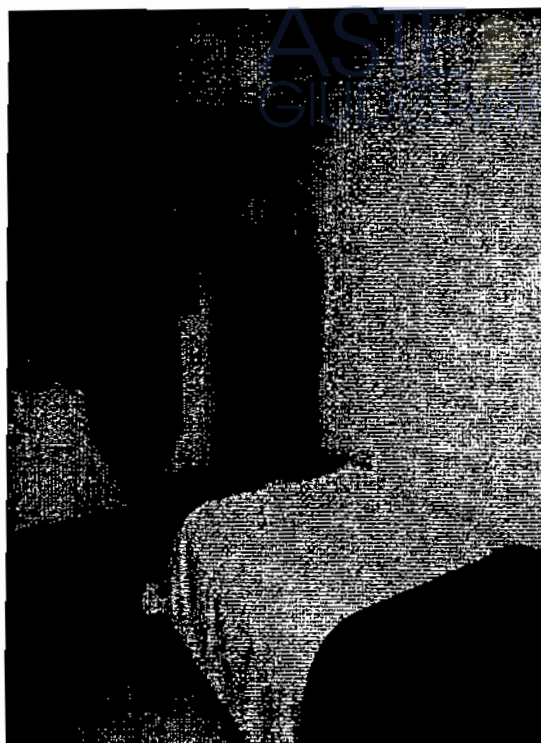


Foto 23- cameretta

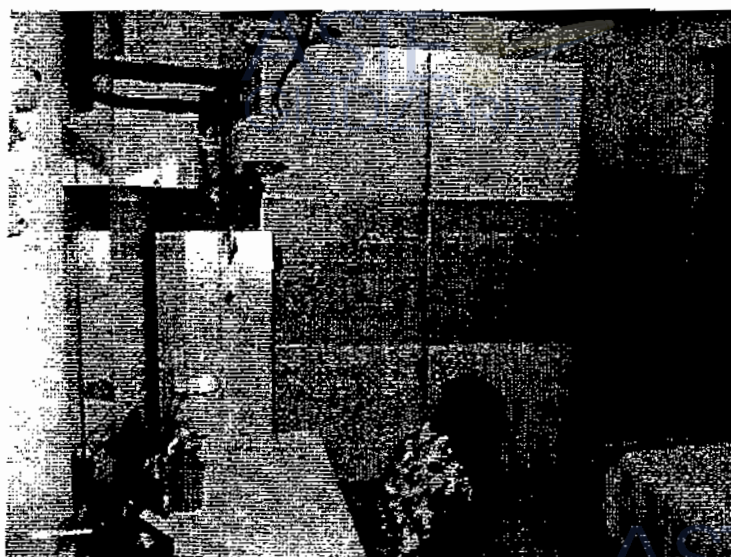


Foto 24 – camera da letto

via ecetra, 32 – tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn III 55r45 e472t - part. iva: 00973240591

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 25 - bagno

VILLA
SUPERFICI TOTALI
Superficie utile residenziale mq.152,11
Superficie utile non residenziale (portico) mq.38,70
Superficie lorda residenziale mq.184,63

FABBRICATO AD USO DEPOSITO/MAGAZZINO

Il fabbricato ad uso deposito-magazzino è composto da un unico piano terra con copertura a tetto a due falde, con tegole in cotto (foto nn. 26-27-28) ed è collegato alla villa da un portico di mq. 5,89 (foto nn. 8 e 27). La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di blocchetti, con solaio di copertura a struttura mista in laterizi e cemento. Le tamponature perimetrali sono realizzate in blocchetti con intonaco esterno e tramezzi in laterizi forati ad una fila. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.



Foto 26 - prospetto lato via Cagli

dott. arch. luisella taviano



Foto 27 - prospetto lato nord



Foto 28 - prospetto lato sud

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via ecetra, 32 – tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn III 55r45 e472t - part. iva: 00973240591

dott. arch. luisella taviano

Le caratteristiche di finitura del manufatto ad uso deposito/magazzino possono essere così sintetizzate:

- Le facciate esterne risultano, intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro;
- Le pareti interne sono tinteggiate;
- Il pavimento è in mattonelle di clinker;
- il pavimento ed il rivestimento del wc è in maioliche di ceramica (cm. 20x20);
- Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane, le porte sono in legno tamburato tipo noce;
- la basculante d'ingresso al deposito è in alluminio.
- non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre il fabbricato è dotato di impianto elettrico;

Il fabbricato è composto da un deposito di mq. 26,89 (foto n. 29) dal quale si accede ad un locale ad uso magazzino di mq. 11,48 (foto n. 30), e da un secondo locale magazzino con accesso solo dall'esterno di mq. 10,92 (foto n. 31). Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che all'interno del deposito è stato realizzato un wc. di mq. 2,38, provvisto di lavabo e wc., che non risulta autorizzato (foto n. 32).



Foto 29 - deposito

dott. arch. luisella taviano



Foto 30 - magazzino



Foto 31 - magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via ecetra, 32 - tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn lli 55r45 e472t - part. iva: 00973240591

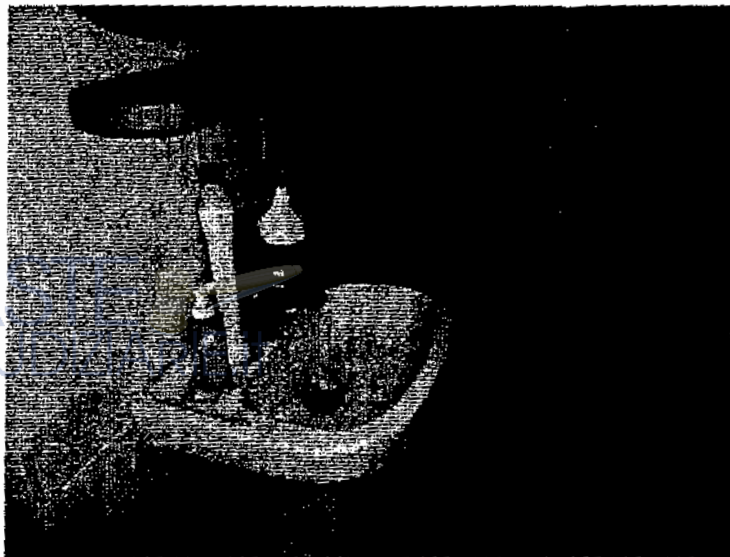


Foto 32 – wc.

FABBRICATO DEPOSITO-MAGAZZINO

SUPERFICI TOTALI

Superficie utile non residenziale mq.51,92

Superficie utile non residenziale (portico) mq. 5,89

Superficie lorda non residenziale mq.64,24

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che sul lotto insistono inoltre:

- un manufatto destinato a forno a legna completo di tettoia di mq. 5,71 e di legnaia di mq. 1,95 (**foto n. 33**), ubicato in prossimità del fabbricato ad uso deposito/magazzino;
- una tettoia chiusa su tre lati, realizzata a protezione del bombolone GPL e della caldaia (**foto n. 34**) di mq. 4,00, ubicata sul confine di proprietà lato nord-ovest.

Tali manufatti non risultano autorizzati con la C.E. in sanatoria n. 411/c del 21.07.1997 e non sono mai stati riportati nelle mappe catastali.

Pertanto la scrivente ha presentato all'Agenzia del Territorio di Latina in data 24.02.2012, un nuovo Tipo Mappale e conseguente DOCFA completo di elaborato planimetrico e planimetria catastale in data 06.03.2012.



Foto 33 – forno-tettoia-legnaia



Foto 33 – manufatto a protezione del bombolone GPL e caldaia

dott. arch. luisella taviano

DATI CATASTALI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
201	269	4	A/7	2	11 vani	214	€ 994,18

Indirizzo: Via Corrado Cagli s.n.c. – Piano Terra

Dati derivanti da:

variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del 06.03.2012 prot. n. LT0049910

L'immobile confina con via Cagli, particella 270, particella 417, particella 324.

QUESITO n°4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione del bene. Tale errore è dovuto dal mancato aggiornamento dei dati catastali che individuano l'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio come di seguito meglio riportato:

✓ l'immobile oggetto di pignoramento dalla visura catastale del 17.10.2011 (allegato n.4)

risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 201, particella 269

- **sub. 1**, zona 1, categoria A/7, classe 2, vani 11, Rendita € 994,18, Via Cagli snc, piano T (villino);
- **sub. 2**, zona 1, categoria C/2, classe 1, mq.7, traversa di via Mediana snc, piano T (locale magazzino);

✓ tali dati sono riportati nel pignoramento e nella relazione notarile;

dott. arch. luisella taviano

- ✓ in realtà in data **14.02.1996**, a seguito di ampliamento dell'immobile, il sub. 2 è stato inglobato nel sub. 1 (infatti il deposito/magazzino e la villa sono riportati nella stessa planimetria catastale ed individuati con il sub. 1 vedi allegato n.2);
- ✓ l'Agenzia del Territorio di Latina non ha mai correttamente aggiornato tale variazione e pertanto alla data del pignoramento nella visura catastale risultava presente il subalterno 2 – deposito/magazzino (attualmente soppresso);
- ✓ di conseguenza anche la superficie del fabbricato ad uso deposito/magazzino risulta errata nel pignoramento e nella relazione notarile in quanto è riportata pari a mq. 7,00, mentre già nella planimetria catastale del 1996 e a tutt'oggi è pari a mq. 64,24;
- ✓ anche l'indirizzo relativo al fabbricato deposito/magazzino è errato in quanto riporta strada Mediana snc e non via Cagli n.17

QUESITO n°5

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 30.11.2011 si rileva che la planimetria catastale redatta in data 13.02.1996 è parzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Infatti si è rilevato che:

- ✓ all'interno del locale ad uso deposito/magazzino è presente un locale wc, non riportato nella planimetria catastale;
- ✓ sul lotto insiste un manufatto ad uso *forno-legnaia-tettoia* e un manufatto parzialmente aperto realizzato per proteggere la caldaia e il bombolone GPL. Tali manufatti non erano accatastati;
- ✓ la visura catastale e quindi i dati catastali relativi al fabbricato ad uso deposito/magazzino del 17.10.2011 non erano stati aggiornati dall'Agenzia del Territorio, come illustrato nel quesito N° 4.

relazione a ciò la scrivente in data **24.02.2012** ha effettuato l'introduzione in mappa

36

via ecetra, 32 – tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tvn III 55r45 e4721 - part. iva: 00973240591

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch. luisella taviano

(allegato n. 14) delle pertinenze non regolarmente accatastate (manufatto ad uso forno-legnaia-tettoia, nonché manufatto a protezione del bombolone GPL e della caldaia), ha aggiornato in data **06.03.2012** la planimetria del fabbricato ad uso deposito/magazzino per l'inserimento del vano destinato a wc. (allegato n. 15) ed i dati catastali con conseguente soppressione del sub.2.

QUESITO N° 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile oggetto della presente relazione ricade nel Comune di Latina (LT), all'interno del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 e più specificatamente all'interno della Zona "H Rurale" (vedi allegato n. 16). Tale area a destinazione agricola, risulta normata ai sensi dell'articolo 10 "Zona H-Rurale" delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G., così come modificato con Delibera di Giunta Regionale n. 732 del 07.06.2002 e dalla legge Regione Lazio n. 38/99.

Inoltre è stata verificata l'inesistenza sull'area dei vincoli di cui al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007, in quanto l'area in esame ricade nel "paesaggio degli insediamenti urbani" (Tav.A), "all'interno delle aree urbanizzate del P.T.P.R." (Tav. B), e nel "tessuto urbano" (Tav.C) (vedi allegati nn. 17-18-19 stralci P.T.P.R. tavv. A, B e C).

Pertanto, per qualsiasi intervento edilizio di cui all'art. 3 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. gli immobili non sono soggetti alla richiesta del "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 146 del D.L n° 42/04.

QUESITO n° 7

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione autorizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva sinteticamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia

dott. arch. luisella taviano

sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio, n.47.

Dalla documentazione presente agli atti comunali si rileva che la villa ed un manufatto pertinenziale sono stati costruiti abusivamente nel 1979, dai Sigg.ri [redacted] e [redacted] a propria cura e spese, sul lotto di loro proprietà, come risulta dall'atto di vendita del 1989 (allegato n.11).

Per tali abusi in data 25.01.1986 prot. n. 7359 del 11.02.1986 il Sig. [redacted] ha inoltrato presso il Comune di Latina un'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

In data 28.09.1991 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 356/91, (allegato n.9)** ai sensi della Legge 47/85, ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] divenuti proprietari a seguito del trasferimento della proprietà con atto del Notaio Annamaria Fiore del 10.07.1989 Rep. 28.940.

Successivamente il Sig. [redacted] ha inoltrato una nuova istanza di sanatoria A/1596 presentata in data 28.02.1995 prot. 15666 del 28.02.1995 ai sensi della Legge 23.12.1994 N° 724/94 per opere di ampliamento dei fabbricati e per la copertura a tetto.

In data 21.07.1997 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 411/C, (allegato n. 10).**

Dall'elaborato grafico allegato alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 411/C (allegato n.10)** dallo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è rilevato che:

- 1) il manufatto ad uso forno-legnaia-tettoia non è stato autorizzato, così come la tettoia chiusa su tre lati realizzata a protezione della caldaia e bombolone GPL;
- 2) è presente all'interno del locale deposito un bagno che non risulta autorizzato.

Accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata risulta comunque che tali sono regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio con una semplice "licenziazione di attività edilizia libera" e più precisamente applicando l'art. 6, comma 2 del D.P.R. 380/01, così come sostituito dall'art. 5 della Legge 73 del 2010 in quanto:

dott. arch. luisella taviano

- ✓ il manufatto ad uso forno e tettoia è una *"mera pertinenza"* soggetta ad Attività Edilizia Libera, sempre ai sensi del D.P.R. 380/01 come sostituito dall'art. 5 della legge 73/2010;
- ✓ la realizzazione del bagno all'interno del deposito è soggetta ad Attività Edilizia Libera ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 6 comma 2 lett. a), come sostituito dall'art. 5 della legge n. 73/2010 che recita:
art. 6 comma 2 lettera a): *nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:*
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1 lett.b: *".... le opere, le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".*

Pertanto nel caso in esame tali opere sono regolarizzabili con una "DIA TARDIVA" e quindi soggette ad una sanzione pari a € 258,00 (D.P.R. 380/01 art. 6 comma 7).

Inoltre gli oneri concessori non devono essere corrisposti perché il bagno non altera il volume e la superficie non residenziale esistente

Pertanto si ha:

sanzione: € 258,00

costi di segreteria: € 77,00

spese tecniche circa € 1.000,00

TOTALE circa € 1.335,00

Si evidenzia inoltre che dalla documentazione presente agli atti del Comune non risulta
avere il Certificato di agibilità.

dott. arch. luisella taviano

QUESITO N°8

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.

L'immobile risulta funzionale nella sua interezza e pertanto la vendita deve avvenire in un unico lotto.

QUESITO N°9

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.).

L'immobile oggetto di causa risulta integralmente pignorato. Lo stesso non è divisibile in natura in quanto risulta funzionale nella sua interezza.

QUESITO N° 10

certi se l'immobile è libero o occupato.

mmobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] (C) il [REDACTED] residente a Latina in Via Cagli n.17, C.F.
[REDACTED], in qualità di affittuaria.

atti in data 24.11.2008 la Sig.ra [REDACTED] ha sottoscritto un "Contratto di
ione ultranavennale", Atto Notaio Lucio Nastri in Latina, Rep. n. 6151, Racc. n. 3235,
trato a Latina il 10.12.2008 al N. 17760 Serie 1T (vedi allegato n.8).

dott. arch. luisella taviano

QUESITO N°11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali né di uso civico.

Si fa presente che Via Cagli, strada di accesso alle singole proprietà è una strada privata gravata da servitù di passaggio a favore dei frontisti, come risulta dall'estratto di mappa catastale.

QUESITO N°12

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e sintetica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Determinazione valore attuale commerciale del bene

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di applicare un procedimento di stima di tipo sintetico riferito a parametri riscontrati in loco con indagini svolte riguardanti immobili di simili caratteristiche nella stessa zona e a parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio. Nella determinazione del valore si è tenuto conto dell'attuale situazione di mercato di immobili simili, dello stato di manutenzione del bene che risulta buono per il villino e mediocre per il fabbricato ad uso magazzino, della tipologia (villino unifamiliare), dell'ubicazione in zona periferica, ma opportunamente collegata con zone urbane limitrofe dotate di servizi, nonché dell'epoca di costruzione dell'immobile.

Accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, risulta un valore commerciale pari ad €/mq. 2.600,00.

In considerazione delle osservazioni sopra riportate la scrivente ritiene opportuno prendere

dott. arch. luisella taviano

come riferimento il valore medio pari a €/mq 2.175,00 delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per zone assimilabili a quella in esame:

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA OLTRE BORGO ISONZO / PARTE VERSO LAGO DI FOGLIANO.

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	L	5,2	7,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1750	2600	L	7,4	10,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

pertanto per quanto riguarda la villa, il valore medio tra il valore commerciale stimato dalle
enzie immobiliari (€ 2.600,00) ed il valore medio desunto dall'Agenzia del Territorio
.175,00) è pari a € 2.387,50, mentre per quanto riguarda il deposito/magazzino visto lo
o di manutenzione mediocre è stato stimato un valore pari a €/mq. 1.750,00 x 0,60 in
to pertinenza non residenziale.

Stima sintetica

Determinazione valore attuale commerciale del bene

icie lorda x 2.387,50 €/mq.

o è stata attribuita la seguente valutazione:

) mq. 184,63 x 2.387,50 €/mq. = € 440.804,12

dott. arch. luisella taviano

S.U.N.R. (veranda) mq. 38,70 x 1/3 x 2.387,50 €/mq. =	€ 30.798,75
S.N.R. (deposito/magazz.) mq. 64,24 x 0,60 x 1.750,00 €/mq. =	€ 67.452,00
Manufatti pertinenziali a corpo	€ 5.000,00
Totale	€ 544.054,87

Nel valore su indicato si è tenuto conto della corte esclusiva di proprietà.

Valore Commerciale

in cifra tonda € 544.000,00

(cinquecentoquarantaquattromila/00)

Al valore commerciale suddetto deve essere detratto un importo pari a € 1.335,00 per legittimare secondo la normativa urbanistica-edilizia le piccole difformità sopradescritte.

€ 544.000,00 - € 1.335,00 = € 543.000,00 in cifra tonda

La sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o eventuale approfondimento.

atina lì, 20.04.2012

Il C.T.U.

Arch. Luisella Taviano

gati n°

Verbale di sopralluogo del 30.11.2011;

Planimetria catastale del 14.02.1996;

Estratto di mappa;

Visura dei beni del 17.10.2011 prima dell'aggiornamento;

via ecetra 32 - tel e fax 0773.692982 - 04100 latina
cod. fisc.: tmn III 55r45 e472t - part. iva: 00973240591

dott. arch. luisella taviano

5. Ispezione ipotecaria a nome [REDACTED] aggiornata al 24.10.2011;
6. Ispezione ipotecaria a nome [REDACTED] aggiornata al 24.10.2011;
7. Nota di Trascrizione del 12.12.08 e Ispezione ipotecaria al 24.10.2011;
8. Contratto di locazione ultranovennale rep. n.6151 – racc.n.3235 del 24.11.2008;
9. Concessione Edilizia a Sanatoria n.356 del 28.09.1991;
10. Concessione Edilizia a Sanatoria n.411/C del 21.07.1997 ed Elaborato grafico di progetto allegato;
11. Atto di Compravendita del 10.07.1989 Rep. n°28.940 – racc. n° 1.682 ;
12. Visura storica dei beni effettuata in data 09.02.2012 aggiornata al 09.11.2005;
13. Visura storica dei beni effettuata in data 10.04.2012 e visura catastale aggiornata al 17.04.2012;
14. Tipo mappale – atto di aggiornamento del 24.02.2012;
15. Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 06.03.2012 dal quale si evince la soppressione dei sub1-2-3 e la costituzione del sub.4 completa di DOCFA e di planimetria catastale aggiornata;
16. Stralcio P.R.G. di Latina con localizzazione immobile oggetto dell'esecuzione;
17. Stralcio P.T.P.R. Tav. 35/A con localizzazione immobile oggetto dell'esecuzione;
18. Stralcio P.T.P.R. tav. 35/B con localizzazione immobile oggetto dell'esecuzione;
19. Stralcio P.T.P.R. tav. 35/C con localizzazione immobile oggetto dell'esecuzione;
20. CD rom contenente file Pdf.