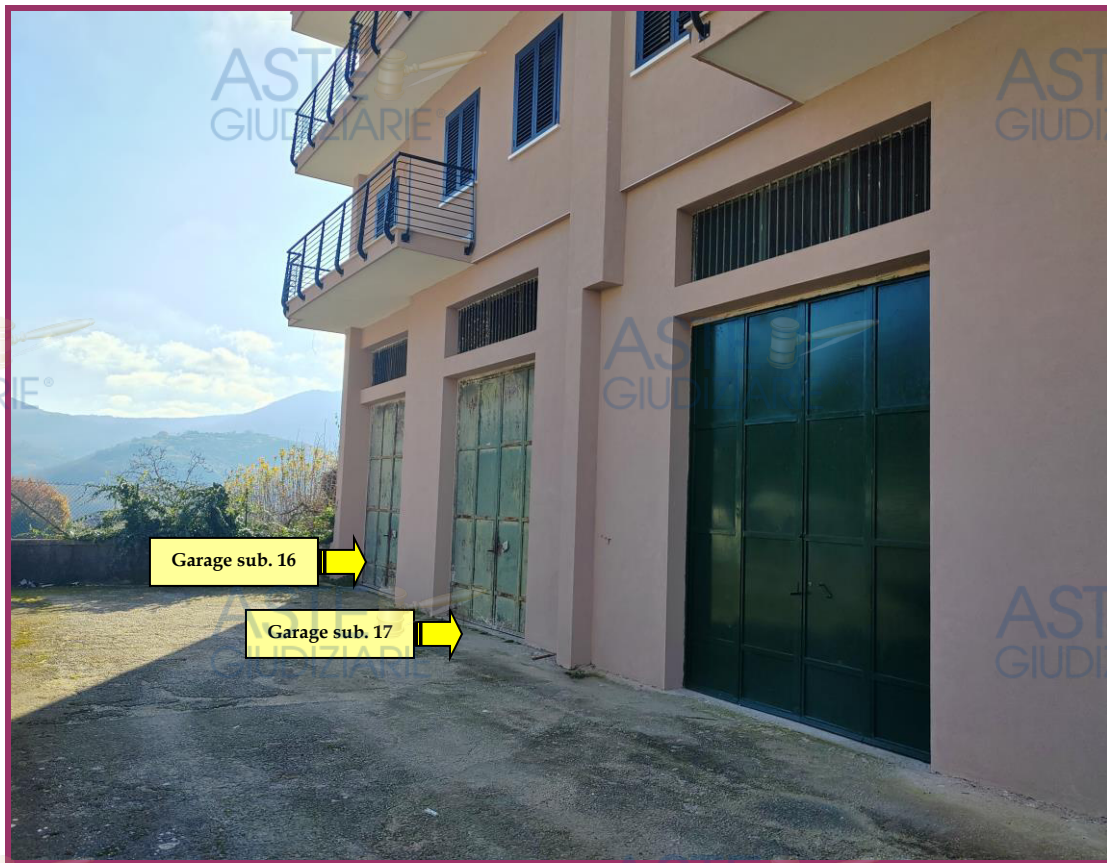


TRIBUNALE DI LATINA

- Esecuzione Immobiliare n. 511/93 RGE - Prossima Udiienza 09 luglio 2025 -

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Elena SAVIANO



Oggetto:

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente :

*** **Omissis*****

Debitore esecutato :

*** **Omissis*****

Custode / Delegato :

*** **Omissis*****

PERIZIA IMMOBILIARE

_____ L' Esperto ex art. 568 c.p.c. _____

Geom. Iginò BRUSCHI - via Persicara 17 / A - 04100 LATINA

☎ 339. 2041090 ---●--- E-mail : igino.bruschi@gmail.com ---●--- Pec : igino.bruschi@geopec.it

[Iscritto al n. 32 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Latina]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 - INCARICO

All'udienza del 16.04.2025 ritenuta l'opportunità di disporre l'aggiornamento della perizia di stima in quanto quella in atti risulta datata e in contrasto con l'allineamento catastale effettuato, il G.E. incarica lo scrivente disponendo di provvedere all'aggiornamento della stima degli immobili pignorati, identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Cori al foglio 36 mappale 644 subalterni 16 e 17, di proprietà della debitrice *** Omissis***.

Il G.E. assegnava all'Esperto termine di giorni 30 rinviando la procedura all'udienza del 09.07.2025.

2 - PREMESSE - ACCESSI

Preliminarmente, prima di procedere all'aggiornamento della stima richiesta, lo scrivente ha ritenuto utile e necessario prendere visione delle relazioni immobiliari a firma dei precedenti Consulenti Geom. *** Omissis***.del 03.04.2004 ed Ing. *** Omissis***.del 27.04.2012 e successive relazioni integrative, nonché verificare la conformità urbanistica degli immobili pignorati all'esito della consistenza e stato degli immobili desunto durante l'accesso eseguito in loco in data 08.02.2025 in ordine al precedente incarico finalizzato all'allineamento catastale degli stessi immobili.

Previa istanza telematica di accesso agli atti amministrativi, in data 27.05.2025 lo scrivente veniva convocato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cori ove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione ed estraeva copia dei titoli abilitativi riguardanti gli immobili in esame.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Bene N° 1 : foglio 36 particella 644 sub. 16



Trattasi di locale destinato a garage posto al piano 1/seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nell'urbano del Comune di Cori alla via *** Omissis***..

Con accesso carrabile dal civico 21 di detta strada, è composto di unico ambiente, per buona parte soppalcato, posto in contiguità (senza parete divisoria) con l'altra unità di cui al successivo Bene n. 2.

I rilievi metrici eseguiti in loco hanno evidenziato la seguente consistenza:

Ambiente	Superficie lorda	Superficie utile	Altezza interna
Locale	mq. 33,00	mq. 30,00	mt. 3,00
principale	mq. 24,00	mq. 19,00	mt. 5,25
Soppalco	mq. 34,00	mq. 30,00	mt. 2,05

Sulle finiture interne e dotazione proprie dell'unità immobiliare è stato accertato quanto segue:

- *struttura portante del fabbricato*: in calcestruzzo armato;
- *solaio interpiano orizzontale*: in latero cemento;
- *soppalco*: putrelle in ferro e tavelloni in laterizio;
- *pavimentazione* : in battuto di cemento;
- *rivestimenti interni*: le pareti sono allo stato grezzo, prive di intonaci;
- *porta esterna* : in ferro con apertura a libretto;
- *infissi* : finestre monovetro a nastro con telaio in ferro;
- *impianti tecnologici* : assenti.

Dall'esame generale l'unità immobiliare in esame presenta un normale stato di conservazione e manutenzione per l'uso cui è destinata (garage/deposito in generale).

Bene N° 2 : foglio 36 particella 644 sub. 17

Trattasi di locale destinato a garage posto al piano 1/seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nell'urbano del Comune di Cori alla via *** Omissis***..

Con accesso carrabile dal civico 23 di detta strada, è composto di unico ambiente, per buona parte soppalcato, posto in contiguità (senza parete divisoria) con l'altra unità di cui al precedente Bene n. 1.

I rilievi metrici eseguiti in loco hanno evidenziato la seguente consistenza:

Ambiente	Superficie lorda	Superficie utile	Altezza interna
Locale	mq. 37,00	mq. 34,00	mt. 3,00
principale	mq. 25,00	mq. 22,00	mt. 5,25
Soppalco	mq. 37,00	mq. 35,00	mt. 2,05

Sulle finiture interne e dotazione proprie dell'unità immobiliare è stato accertato quanto segue:

- *struttura portante del fabbricato*: in calcestruzzo armato;
- *solaio interpiano orizzontale*: in latero cemento;
- *soppalco*: putrelle in ferro e tavelloni in laterizio;
- *pavimentazione* : in battuto di cemento;
- *rivestimenti interni*: le pareti sono allo stato grezzo, prive di intonaci;
- *porta esterna* : in ferro con apertura a libretto;
- *infissi* : finestre monovetro a nastro con telaio in ferro;
- *impianti tecnologici* : assenti.

Dall'esame generale l'unità immobiliare in esame presenta un normale stato di conservazione e manutenzione per l'uso cui è destinata (garage/deposito in generale).

4 - TITOLARITA' DEI BENI

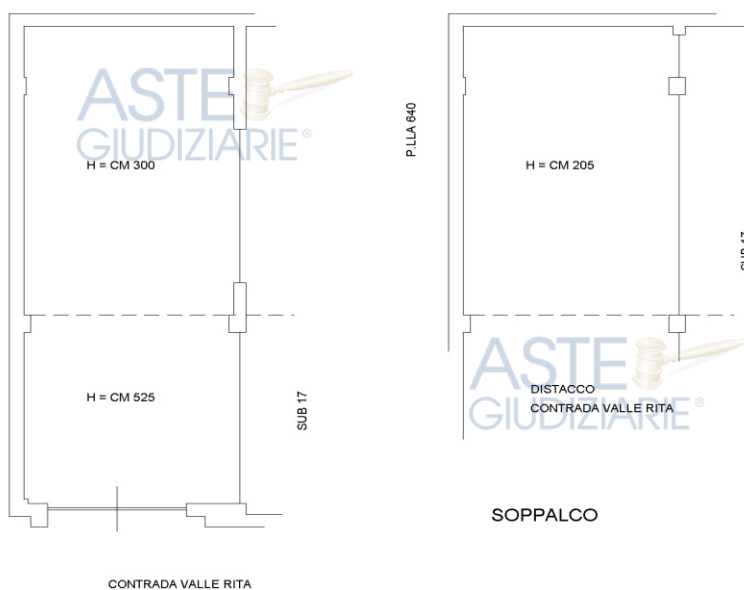
Le due unità immobiliari in trattazione sono pervenute in proprietà alla debitrice *** Omissis***, a scioglimento della comunione dei beni giusta Sentenza non Definitiva n. *** Omissis***, trascritta a Latina in data *** Omissis***, Reg. Part. *** Omissis***, Reg. Gen. 16395.

5 - DATI CATASTALI - CONFINI

A seguito della precedente attività peritale svolta su puntuale incarico del G.E., si conferma la corrispondenza catastale dei beni sia nell'intestazione in capo alla debitrice *** Omissis***, [nata *** Omissis***- c.f. *** Omissis***.] sia nella rappresentazione grafica delle planimetrie depositate in catasto con l'effettivo stato e consistenza dei luoghi.

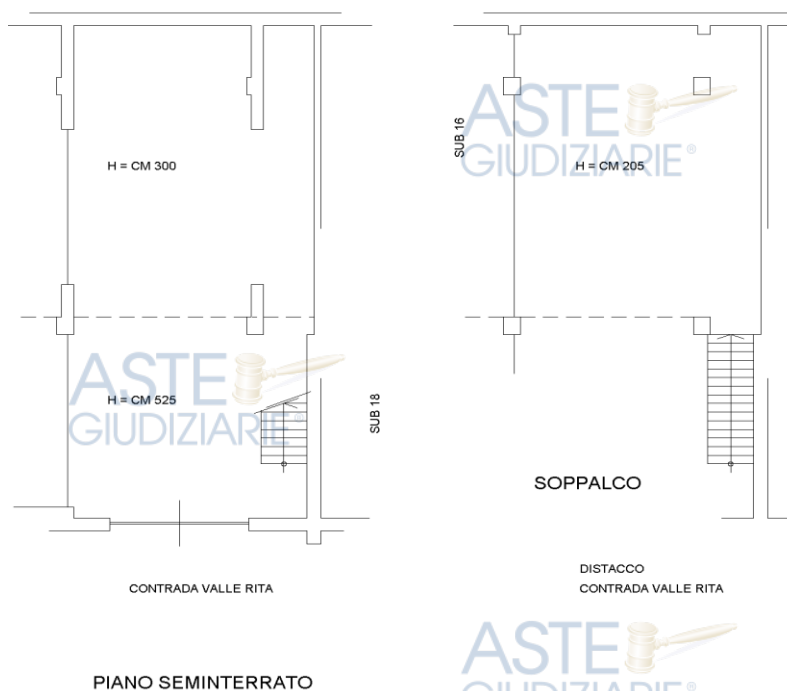
Di seguito si riportano le risultanze catastali dei beni, i confini e le planimetrie depositate:

COMUNE DI CORI --- CATASTO FABBRICATI											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	644	16		C6	4	79 mq	74 mq	€ 110,16	S/1	
L'immobile confina con: *** Omissis***, particella 640, terrapieno, particella 644 sub. 17, salvo altri											



PIANO SEMINTERRATO

COMUNE DI CORI --- CATASTO FABBRICATI											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	644	17		C6	4	91 mq	81 mq	€ 126,89	S/1	
L'immobile confina con : via Contrada Valle Rita, particella 644 sub. 16, terrapieno, particella 644 sub. 18, salvo altri											



6 - REGOLARITA' URBANISTICA

Come innanzi premesso, all'esito della consistenza e stato degli immobili desunto durante l'accesso eseguito in loco in data 08.02.2025 in ordine al precedente incarico finalizzato all'allineamento catastale degli stessi immobili, si è ritenuto necessario verificare la conformità urbanistica degli immobili pignorati.

Previo istanza telematica di accesso agli atti amministrativi, in data 27.05.2025 lo scrivente veniva convocato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cori ove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione ed estraeva copia dei titoli abilitativi riguardanti gli immobili in esame.

All'esito dell'accesso l'Esperto accertava quanto segue:

- il fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esame, ricadente nell'ambito della zona "B1" - "Ristrutturazione e completamento"- del vigente strumento

urbanistico del Comune di Cori, è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 143 del 07.07.1972 rilasciata al sig. *** Omissis***, finalizzata alla costruzione di un albergo - ristorante;

- successivamente, in seguito ad atto di compravendita, il Comune di Cori rilasciava ai sig.ri *** Omissis***, *** Omissis*** e *** Omissis*** la Licenza di Costruzione n. 13 in Variante alla suddetta licenza 143/72, oltre ad ulteriore Variante n. 72 del 04.06.1977 che non ha interessato i beni in esame;
- dal confronto degli elaborati progettuali con quanto effettivamente costruito, sono emerse le seguenti difformità:
 - al piano seminterrato erano previste due grandi ambienti di mq. 223,38 lordi/cadauno (per un totale di mq. 446,76), peraltro privi di indicazione nella destinazione d'uso (magazzino e/o garage?), con altezza interna utile pavimento-soffitto di mt. 4,60; in realtà i due grandi locali si presentano suddivisi e frazionati in ben otto unità immobiliari con destinazione garage, tra cui le due unità in esame, con altezza interna utile pavimento-soffitto aumentata a 5,25;
 - le due unità pignorate (sub. 16 e 17), prive di muro divisorio ma con setti strutturali (pilastri) che indicano il confine, sono provviste di soppalco (anch'esso non autorizzato) e dotate di finestre difforme da quelle assentite;
- per le difformità appena elencate non sono state rinvenute istanze o titoli assentiti;
- non potendo invocare l'art. 40 della legge 47/85 (riapertura dei termini del condono edilizio), in quanto l'opera abusiva del soppalco è stata realizzata successivamente al 31.03.2003 (termine ultimazione lavori) come desumibile nelle precedenti perizie immobiliari anche se le ragioni di credito per cui si procede sono antecedenti a tale data, si riferisce che, per quanto riferito dai tecnici comunali, entrambe le unità immobiliari possono comunque legittimarsi con l'inoltro di una SCIA, con inevitabilmente coinvolgimento delle unità contigue sub. 18 e sub 19 in testa ad altra ditta estranee alla procedura, per sanare:
 - il frazionamento che ha portato ad un aumento delle unità immobiliari in luogo dell'originario grande locale;
 - la diversa ubicazione delle finestre, la maggior altezza interna utile e la conferma della destinazione d'uso "garage" omessa negli elaborati progettuali assentiti;

- per quanto riguarda il soppalco, non potendo essere regolarizzato in quanto in contrasto con le norme dettate dallo strumento urbanistico vigente (la superficie del soppalco eccede il 50% della superficie del locale e l'altezza interna pavimento - soffitto è inferiore a m. 2,20), si rende necessaria la riduzione in pristino degli immobili da subastare.

Chiaramente per le attività sopra elencate i potenziali aggiudicatari, singolarmente o congiuntamente (con significativo risparmio) dovranno sopportare dei costi per la regolarizzazione urbanistica (istanza SCIA in sanatoria da presentare in Comune, diritti istruttori, sanzione pecuniaria, demolizione soppalco, realizzazione muro divisorio tra le due unità immobiliari, nuovo aggiornamento catastale consequenziale alla demolizione del soppalco, oneri e spese tecniche) che al momento possono presuntivamente indicarsi nelle somme di € 6.800,00 per l'unità sub. 16 ed € 7.000,00 per l'unità sub. 17; costi che verranno detratti dal valore di stima. Per ciò che riguarda la quantificazione dei costi innanzi espressi pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Pertanto è da precisarsi che detti valori possono essere soggetti a possibili modificazioni ovvero variazione in eccesso o in difetto.

7 - FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO "A"

Locale destinato a garage posto al piano 1/seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nell'urbano del Comune di Cori alla via *** Omissis***, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cori al foglio 36 part. 644 sub. 16.

Con accesso carrabile dal civico 21 di detta strada, è composto di unico ambiente, per buona parte soppalcato, posto in contiguità (senza parete divisoria) con l'altra unità di cui al successivo Lotto "B".

I rilievi metrici eseguiti in loco hanno evidenziato la seguente consistenza:

Ambiente	Superficie lorda	Superficie utile	Altezza interna
----------	------------------	------------------	-----------------

Locale	mq. 33,00	mq. 30,00	mt. 3,00
principale	mq. 24,00	mq. 19,00	mt. 5,25
Soppalco	mq. 34,00	mq. 30,00	mt. 2,05

LOTTO "B"

Locale destinato a garage posto al piano 1/seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza edificato nell'urbano del Comune di Cori alla via *** Omissis***, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cori al foglio 36 part. 644 sub. 17.

Con accesso carrabile dal civico 23 di detta strada, è composto di unico ambiente, per buona parte soppalcato, posto in contiguità (senza parete divisoria) con l'altra unità di cui al precedente Lotto "A".

I rilievi metrici eseguiti in loco hanno evidenziato la seguente consistenza:

Ambiente	Superficie lorda	Superficie utile	Altezza interna
Locale	mq. 37,00	mq. 34,00	mt. 3,00
principale	mq. 25,00	mq. 22,00	mt. 5,25
Soppalco	mq. 37,00	mq. 35,00	mt. 2,05

B - STIMA ALL'ATTUALITA'

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico - comparativo. Il metodo di stima sintetico - comparativo pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente il valore ricercato purché usati con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni del cespite in esame. Lo scrivente eseguiva puntuali ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella città di Cori analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina.

I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta.

Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo, come il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'estensione, l'ubicazione, l'accessibilità e l'aspetto urbanistico.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), rilevato il prezzo minimo e massimo in questo periodo corrente in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché

analoghe a quelli di cui trattasi, l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato nella misura di **500,00 €/mq** della superficie convenzionale, ovvero la superficie lorda al netto della superficie soppalcata oggetto di demolizione; il valore così trovato sarà depurato dei costi di cui sopra quantificati in via del tutto forfetaria.

LOTTO "A":

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio 366 part. 644 sub 16	57,00 mq	500,00 €/mq	€ 28.500,00	100,00%	€ 28.500,00
Valore di stima:					€ 28.500,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Istanza SCIA in sanatoria da presentare in Comune, diritti istruttori, sanzione pecuniaria, demolizione soppalco, realizzazione muro divisorio tra le due unità immobiliari, nuovo aggiornamento catastale consequenziale alla demolizione del soppalco, oneri e spese tecniche	6.800,00	€

Valore finale di stima Lotto "A": € 28.500,00 - € 6.800,00 = € 21.700,00

LOTTO "B":

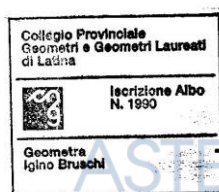
Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio 366 part. 644 sub 17	62,00 mq	500,00 €/mq	€ 31.000,00	100,00%	€ 31.000,00
Valore di stima:					€ 31.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Istanza SCIA in sanatoria da presentare in Comune, diritti istruttori, sanzione pecuniaria, demolizione soppalco, realizzazione muro divisorio tra le due unità immobiliari, nuovo aggiornamento catastale consequenziale alla demolizione del soppalco, oneri e spese tecniche	7.000,00	€

Valore finale di stima Lotto "B": € 31.000,00 - € 7.000,00 = € 24.000,00

----- :-----

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 e/o integrazioni.
Latina, li 05.06.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Igino BRUSCHI

Allegati:

- ✓ n. 1 - Licenza di Costruzione n. 143 del 07.07.1972 rilasciata a *** Omissis***.
- ✓ n. 2 - Licenza di Costruzione n. 13 del 05.02.1972 rilasciata *** Omissis***.
- ✓ n. 3 - Stralcio progetto assentito Licenza di Costruzione n. 13/72



✓ n. 4 - Documentazione fotografica degli immobili



✓ n. 5 - Prova notifica perizia immobiliare alle parti

