

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. architetto Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare 55/16 del R.G.E.

promossa da:

FINDOMESTIC BANCA- SOCIETA' PER AZIONI

Via Jacopo da Diacceto 48 Firenze (FI)

Partita Iva: 03562770481

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via A. De Gasperi n.12, PEC francesca.mazzocchi@archiworldpec.it, mail francesca.mazzocchi@gmail.com, tel/fax 0773.868002, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito, in data 22/03/2018, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, previa nomina del 08/03/2018 disposta dal G.E. **dott.ssa Alessandra Lulli**.

PREMESSA

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore, si ritiene che la stessa sia regolare e completa, in quanto copre il ventennio antecedente dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 18.02.2016. Tuttavia il giorno 17.04.2018 ed il giorno 03.09.2018, il sottoscritto C.T.U., si recava presso la l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezione ordinaria riferita all'arco temporale dal 24.06.1992 al 16.04.2018 (**allegato n.1**). Da tale verifica è emerso che, alla data del 03.09.2018, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non esiste alcun'altra trascrizione pregiudizievole. Tuttavia è stato emesso nei confronti dell'esecutato, Ricorso per Decreto Ingiuntivo del 26.05.2018, RGN 4042/2018 iscritto presso il Giudice di Pace di Latina, Giudice Dott. Manganiello, dal Condominio di cui l'unità residenziale pignorata fa parte. Dal fascicolo di causa depositato dal creditore procedente, si evince che l'esecuzione immobiliare formulata a carico del sig. grava sulla quota e diritti spettante all'esecutato, per l'immobile ubicato nel Comune di Latina (LT), in forza dell'azione procedurale promossa da **FINDOMESTIC BANCA-SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Firenze, Via Jacopo da Diacceto 48 Firenze (FI), cod. fisc., p. Iva 03562770481, giusto verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 18.02.2016 ai numeri 2358 del Registro Particolare e 3271 del Registro Generale.

IMMOBILI E SOGGETTI

E' sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguente bene:

QUADRO A – IMMOBILI

Comune di Latina

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati: – Appartamento, foglio 76, particella 521 sub 15, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita Catastale € 335,70 (**Rif. 1**)

QUADRO B – SOGGETTI

A favore:

FINFOMESTIC BANCA- SOCIETA' PER AZIONI: – diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

contro:

– diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

- **Rif. 1** – Appartamento al piano terzo, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, servizio igienico, ubicati a Latina Scalo – Via Epicuro n. 3

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 02/05/2018 si procedeva, previa comunicazione del Custode Giudiziario avv. Maxime Rocca, all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati in Latina, località Latina Scalo, Via Epicuro n. 3. L'immobile era individuato per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni peritali iniziate alle ore 15,30, alla presenza del Custode Giudiziario e della moglie del debitore, sig.ra, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva nell'appartamento, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico, oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente e in stessa data presso l'Agenzia del Territorio. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.4**) alle ore 17,00, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Appartamento a piano terzo, ubicati a Latina Scalo – Via Epicuro n. 3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 76 Particella 521 Sub 15, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita Catastale € 335,70.

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di RGE 55/16 è sito a circa 500 m dal centro di Latina Scalo. L'ambito territoriale denota un tessuto edilizio a destinazione prettamente residenziale, con consistenze prevalenti di tre piani fuori terra e costruzioni risalenti, mediamente, agli anni ottanta/novanta del secolo scorso. Il fabbricato, di cui fan parte il bene esecutato, è collocato lungo Via Epicuro (traversa di Via Carrara), viabilità a doppio senso di marcia e con un normale carico di traffico veicolare locale. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria; rete idrica cittadina, collettore comunale e la rete del gas metano. Inoltre è stata rilevata la presenza di marciapiedi e pubblica illuminazione. In quest'area, sono presenti anche edifici pubblici e/o di pubblica fruizione (ufficio postale, uffici comunali, scuole primarie, carabinieri, la parrocchia). I servizi di trasporto, forniti dall'amministrazione comunale, possono ritenersi sufficienti.

Al fabbricato vi si accede direttamente dalla Via Epicuro. Il lotto non è delimitato da alcuna recinzione ma presenta intorno ai fianchi nord ed est, parcheggi pubblici a servizio sia delle attività commerciali poste al piano terra dello stabile, che dei residenti dello stabile. La consistenza è di cinque piani fuori terra, con il piano terra caratterizzato dalle attività commerciali. L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a., copertura a terrazzo praticabile, tamponature presumibilmente a doppia foderatura, con materiale isolante come si evince dagli elaborati allegati alla CE n 315/1990, tramezzature in mattoni in laterizio forati, rifiniture esterne con intonaco e sovrastante tinteggiatura. Le facciate dell'edificio denotano un sufficiente stato di conservazione.

L'appartamento esecutato è posto al piano terzo dell'edificio e contraddistinto all'interno 9, vi si accede da un corpo scala a rampa unica o tramite l'ascensore. La planimetria dell'alloggio (**allegato n.7**) assume una forma pressoché ad "L", col braccio più lungo orientato lungo l'asse nord-ovest. I dati metrici rilevati si compendiano in: altezza di m 2,70; superficie netta mq 75,91; superficie lorda mq 87,77; superficie loggia netta mq 3,70; superficie loggia lorda mq 4,37. In particolare la superficie utile è così distribuita: soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 32,99; camera da letto 1 mq 10,79; camera

da letto 2 mq 16,00; disimpegno mq 7,47; servizio igienico mq 6,08. Le caratteristiche costruttive sono: pavimentazione in mattonelle monocottura formato 16 x 30 cm; pavimentazione e rivestimento servizio igienico con mattonelle di ceramica; rivestimento angolo cottura in ceramica; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno, vetrocamera, zanzariere, avvolgibili in plastica; portoncino di ingresso in legno tamburato, a due ante e con serratura di sicurezza; rifiniture interne con tinteggiatura; impianto elettrico munito di apparecchiature e accessori sufficienti; impianto termico con caldaia da 25 kw e termosifoni in alluminio; impianto sanitario completo di lavabo, water, bidet e doccia. Nell'appartamento sono state rilevate macchie di umidità, soprattutto nella camera da letto 2 (esposizione a nord). Lo stato manutentivo può ritenersi discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si possono così sintetizzare le caratteristiche tecnico-costruttive dell'abitazione: struttura in c.a.; pareti interne ed esterne intonacate con sovrastante tinteggiatura; pavimentazione in monocottura; impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo; impianto idrico-sanitario; un servizio igienico fornito di doccia, bidet, lavabo e wc; infissi esterni in legno con vetrocamera con zanzariere; infissi interni in legno. L'appartamento versa in uno stato di conservazione ritenuto discreto con tracce di umidità e condensa.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene per intera quota al seguente esecutato:

-

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

- (Proprietà 1/1)

L'appartamento è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 27/03/2003 notaio FUCCILLO Antonio di Latina:

- Repertorio 8058 Raccolta 3293, trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina in data 28/08/2003, Registro Generale n. 6006, Registro Particolare n. 3665 (**allegato n.6**).

Il debitore interviene nell'atto dichiarandosi legalmente separato.

CONFINI

L'immobile collocato al primo terzo, identificato in catasto fabbricati al foglio 76 particella 521 sub 15, confina con il sub 18 (proprietà)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	mq 68,26	mq 80,19	1,00	mq 80,19*	m 2,70	P3

Loggia	mq 10,54	mq 11,59	0,25	mq 2,90		P3
Totale superficie convenzionale:				mq 83,09		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				mq 83,09		

* E' stata considerata la superficie utile e lorda del progetto a base di Concessione Edilizia n. 138 del 28.05.1988 e successiva concessione in Variante n. 315 del 07.11.1990. La superficie in ampliamento abusivamente realizzata sarà considerata come superficie balconata (loggia)

ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che lo stabile dove è sita l'unità residenziale pignorata fa parte del Condominio in persona del suo amministratore pro tempore Alla data del 26.05.2018 il Sig. risultava debitore nei confronti del Condominio della somma di € 1363,16 giusto Ricorso per Decreto Ingiuntivo del 26.05.2018, RGN 4042/2018 iscritto presso il Giudice di Pace di Latina, Giudice Dott. Manganiello. **(allegato n.11)**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile di cui al Rif.1 (Foglio 76, Particella 521 Sub. 15)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 06/ 02/1991	quota 1000/1000	
Dal 06/02/1991 al 30/10/1992		Catasto Fabbricati di Latina Fg. 76, Part. 521 Sub. 15 Categ. A/3, Cl. 3, Zona Cens. 2 Consistenza 5 vani Rendita L.900.000 Via Carrara snc piano 3 int.9 dal 01.01.1992 al 01.01.1994
Dal 30/10/1992 al 27/02/2003	quota 1/2 quota 1/2	Catasto Fabbricati di Latina Fg. 76, Part. 521 Sub. 15 Categ. A/3, Cl. 3, Zona Cens. 2 Consistenza 5 vani Rendita € 335,70 Via Carrara snc piano 3 int.9 dal 01.01.1994
Dal 27/02/2003	quota 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati di Latina Fg. 76, Part. 521 Sub. 15 Categ. A/3, Cl. 3, Zona Cens. 2 Consistenza 5 vani Rendita € 335,70 Via Carrara snc piano 3 int.9

Corrispondenza catastale

Dal confronto della planimetria catastale in atti **(allegato n.2)**, con le risultanze del rilievo **(allegato n.7)** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento del soggiorno/angolo cottura ottenuto dalla parziale chiusura dell'area balconata (loggia).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Latina									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
76	521	15	2	A/3	3	5 vani	88 mq	335,70 €	3

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 02/05/2018 l'immobile risultava occupato oltre all'esecutato, dalla Sig. ra (coniuge) e i tre figli. Lo stesso esecutato risultava legalmente separato all'acquisto dell'immobile (**allegato n. 12**)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1991		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Carolis Vincenz	06/02/1991	13983	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro LT	18/02/1992	1506	
Dal 30/10/1992	quota 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orsini	30/10/1992	32983	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro LT	18/02/1992	1506	
Dal 27/02/2003	quota 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo	27/02/2003	8058	3293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Latina	10/03/2003	1190	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 03/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo concesso**
- Trascritta a Latina il 28/02/2003
Reg. gen. 6007 - Reg. part. 1558
- A favore di con sede in
- Contro
- Capitale € 90.000
- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo concesso**
- Trascritta a Latina il 21/07/2006
Reg. gen. 25686 - Reg. part. 6218
- A favore di Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia P.I.01806740153
- Contro
- Capitale € 140.000

Trascrizioni

- **Pignoramento** (RGE 55/2016)
- Trascritto a Latina il 18/02/2016
Reg. gen. 3271 - Reg. part. 2358
- Quota: 1/1
- A favore di FINDOMESTIC BANCA- SOCIETA' PER AZIONI , con sede a Firenze (FI)
Partita Iva: 03562770481
- Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, si rappresenta l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione del bene esecutato. Esso fa parte di un fabbricato ricadente nella in zona B "Alta Continua" di P.P.E. *Latina Scalo* (**allegato n. 8**), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 26/07/1977, in attuazione del P.R.G. approvato con Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972. L'area di ubicazione del fabbricato è stata inquadrata anche

in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Nel P.T.P.R. l'immobile ricade nelle seguenti zone: Nella Tav. B n.35 Foglio 400 (Beni paesaggistici) l'immobile è ricade in "aree urbanizzate_del PTPR". Nella Tav. C n.35 Foglio 400 (Beni del patrimonio naturale e culturale) l'area è compresa nel "Viabilità Antica". Relativamente al P.A.I. la zona non ricade in regime vincolistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata condotta indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina in data 17/04/2018. Si è potuto quindi accertare che il fabbricato di cui fa parte l'unità residenziale eseguita è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.138 del 28.05.1988 presentata dai Sigg. e Volturata a nome della

(Voltura di Concessione prot. 35572 del 11.10.1988) e

successiva Variante a Concessione n.315 del 07.11.1990 rilasciata alla

(allegato n.9). Dall'archivio comunale è stato ispezionato il fascicolo

inerente al titolo autorizzativo e dal quale sono state eseguite copie di significativa documentazione.

In particolare è stata fotocopiata la concessione edilizia e stralci degli elaborati ad essa allegati. La comparazione tra la planimetria dell'appartamento risultante dal rilievo metrico **(allegato n.7)** e la pianta contenuta nella tavola di progetto autorizzato **(allegato n.9)**, denota le seguenti difformità edilizie:

- Ampliamento del soggiorno/angolo cottura ottenuto dalla parziale chiusura dell'area balconata (loggia). **(allegato n.10)**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- In ottemperanza al quesito nel punto 15, del verbale di giuramento, non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non sono state fornite alla sottoscritta attestazioni di certificazioni valide relative agli impianti.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in un unico lotto e precisamente la piena proprietà e quota pari all'intero dell'appartamento ad uso residenziale ubicato in Latina Scalo, posto al piano terzo e composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e porzione di loggia. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 1.150,00 €/mq.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Rif. 1 - Abitazione ubicata a Latina Scalo – Via Epicuro n.3, piano terzo, interno 9, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 76, Particella 521, Subalterno 15.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 – Appartamento in Latina Scalo, Via Epicuro n. 3, p3, int.9	83,09 mq	1.150,00 €/mq	€ 95.553,50	100,00 (1/1)	€ 95.553,50
Totale lotto:					€ 95.553,50

Valore di stima: **€ 95.553,50**

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: *€ 977,50/mq= € 81.220,48

Valore finale di stima arrotondato: € 81.200,00 (ottantunomiladuecento/00)

*Il valore unitario pari ad € 977,50/mq é derivato dalla riduzione del prezzo in una normale situazione urbanistica, edilizia, grado di conservazione, certificazione impiantistica, apparato impiantistico e manutenzione, determinata in 1.150,00 €/mq. Nel deprezzamento sono stati anche considerati gli oneri passivi da sostenere per la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e per il ripristino dello stato dell'unità immobiliare secondo quando riportato nell'elaborato a base di Variante a Concessione n.315 del 07.11.1990, incluso le necessarie spese tecniche, di istruttoria e di segreteria.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alla parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, lì 03/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesca MAZZOCCHI