

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Elaborati: *Relazione di Consulenza Tecnica*

G.E.: *dott.ssa Alessandra Lulli*

R.G.E. 55/2020

BMPS/*omissis*******

Data 1/9/2021

Il Tecnico incaricato
Dott. Arch. Eugenio Mellace



TRIBUNALE DI LATINA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.: 55/2020

G.E.: dott.ssa Alessandra Lulli

Contro: ****omissis****

Promossa da: Banca Monte Paschi di Siena

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, con studio in Roma - Via dei Crispolti n. 78 in data **11/1/2021** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) *al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) *all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. pro. civ.;*

3) *all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;*

4) *alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*

5) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta 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 trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

6) *alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;*

7) alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n.7) disp. att. cod. proc. civ.;

9) alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n.192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richiede specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

10) descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facente parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadrati, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

11) accerti la conformità tra la descrizione del bene attuale 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'identificazione 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 di compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

12) verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

13) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di

tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

14) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);*

15) *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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);*

16) *riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);*

17) *elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);*

18) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);*

19) *evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU'" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

A) *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

B) *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:*

- *iscrizioni ipotecarie;*
- *pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

20) *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel pignoramento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU'" su www.procedure.it);*

21) *fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);*

22) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

23) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

24) specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA' " su www.procedure.it);

25) indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA' " su www.procedure.it);

26) esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedure.it).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

La presente relazione di consulenza tecnica, è stata redatta dopo aver verificato la documentazione presente agli atti, che si ritiene sufficiente per essere utilizzata come supporto per l'elaborato peritale.

2) all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. pro. civ.;

Nulla da segnalare al riguardo. Si è provveduto ad acquisire la documentazione ultraventennale per i beni pignorati.

3) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

L'atto di pignoramento immobiliare predisposto dall'Avvocato Vincenzo Manciocchi (con studio in Latina, Via G. Oberdan n. 24) a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena** e contro la sig.ra ******omissis******, è stato trascritto al Registro Particolare 4820 - Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/3/2020.

Gli immobili pignorati indicati nell'atto di pignoramento, fanno parte del Condominio denominato "Greta" e vengono di seguito descritti come:

- 1. Unità immobiliare ad uso abitazione:** *"immobile sito in **Latina** Via del Lido n. 16, piano 2 e locale tecnico al piano 3, int. 8, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 283, part. 569, sub. 9";*
- 2. Box auto:** *"immobile sito in **Latina** Via del Lido snc, piano s1, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 283, part. 569, sub. 14";*
- 3. Locale ad uso deposito con annesso posto auto:** *"immobile sito in **Latina** Via del Lido snc, piano s1, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 283, part. 569, sub. 15";*
- 4. Porzione di fabbricato, composta da locali tecnici, piscina e terrazzi:** *"immobile sito in **Latina** Via del Lido n. 16, piano 3, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 283, part. 569, sub. 28";*
- 5. Porzione di lastrico solare:** *"immobile sito in **Latina** Via del Lido n. 16, piano 4, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 283, part. 569, sub. 38".*

Utilizzando come riferimento i dati identificativi del Catasto, gli elaborati planimetrici e l'atto di pignoramento possiamo discernere gli immobili come segue:

1 - L'abitazione è censita al **N.C.E.U. del Comune di Latina** al foglio **283**, particella **569**, sub **9**, Zona Censuaria **1** categoria **A/2**, classe **5**, consistenza di **6** vani, superficie catastale **130 m²** rendita catastale **€ 573,27**.

2 - Il box auto è censito al **N.C.E.U. del Comune di Latina** al foglio **283**, particella **569**, sub **14**, Zona Censuaria **1** categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **20 m²**, superficie catastale **24 m²** rendita catastale **€ 72,30**.

3 - Il Locale ad uso deposito con annesso posto auto è censito al **N.C.E.U. del Comune di Latina** al foglio **283**, particella **569**, sub **15**, Zona Censuaria **1** categoria

C/2, classe 2, consistenza di 112 m², superficie catastale 159 m² rendita catastale € 347,06.

4 - La porzione di fabbricato composta da locali tecnici, piscina e terrazzi, è censita al **N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio **283**, particella **569**, sub **28**, Zona Censuaria **1** categoria **C/2**, classe **2**, consistenza di **51 m²**, superficie catastale **66 m²** rendita catastale **€ 158,04.****

5 - La porzione di lastrico solare è censita al **N.C.E.U. del Comune di Latina** al foglio **283**, particella **569**, sub **38**, consistenza catastale **46 m²**, non dotata di classamento e di rendita.

Il tutto come si evince dalle visure catastali allegate.

Per quanto sopra trascritto non risultano dunque difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle contenute nel pignoramento che ne impediscano l'identificazione.

L'abitazione, identificata con l'int. **8**, confina rispettivamente con:

- Vano scala
- Sub 8
- Sub 10
- Distacchi verso altra proprietà

Il box auto, confina rispettivamente con:

- Spazio di manovra
- Sub 13
- Sub 15

Il Locale ad uso deposito con annesso posto auto, confina rispettivamente con:

- Rampa di accesso
- Sub 14
- Sub 4
- Androne condominiale

La **Porzione di fabbricato composta da locali tecnici, piscina e terrazzi**, confina rispettivamente con:

- Sub 27
- Sub 29
- Distacchi verso altra proprietà

La **Porzione di lastrico solare**, confina rispettivamente con:

- Distacchi verso altra proprietà

4) *alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*

Gli immobili possono essere venduti in **due lotti di seguito descritti:**

- **lotto n.1:** abitazione, box auto, locali tecnici con piscina e terrazzi e porzione di lastrico solare;
- **lotto n.2:** locale ad uso deposito con annesso posto auto.

LOTTO N.1 (n. 4 beni)

A) L'abitazione, identificata con **l'int. 8 (catastalmente sub 9)**, si sviluppa su due piani (II e III piano) collegati tramite scala interna, **a livello catastale** è così composta:

Piano secondo (P.2)

- Ingresso
- Angolo cottura
- Ripostiglio
- Bagni n.2
- Camere n. 3
- Disimpegno
- Terrazzo

Piano terzo (P.3)

- Locale tecnico

Si specifica che durante il sopralluogo **si sono riscontrate delle difformità e l'abitazione risulta così composta:**

Piano secondo (P.2)

- Ingresso
- Ripostiglio n.3
- Bagno n.3
- Camere n.5
- Terrazzo
- Disimpegni

Piano terzo (P.3)

Si segnala che, due pareti del locale tecnico sono state demolite e l'ambiente è stato inglobato all'interno del sub 28.

Di conseguenza viene rappresentato graficamente insieme all'elaborato grafico del sub 28 piano III.

Si conclude dicendo che la descrizione dell'unità abitativa int.8 non è coerente con quella rappresentata nella planimetria catastale, attuale, depositata al NCEU.

Le difformità riscontrate sono meglio descritte nella perizia al punto 12.

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

ABITAZIONE INT. 8_SUB 9				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	mq	160,21	100%	160,21
Terrazzo	mq	89,78	33%	29,63
Superficie Totale				189,84

B) Il box auto, identificato con il **sub 14**, è ubicato al piano seminterrato, l'accesso avviene dallo spazio manovra.

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

BOX AUTO_SUB 14				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Box auto	mq	29,45	33%	9,72
Superficie Totale				9,72

C) La **porzione di fabbricato composta da locali tecnici, piscina e terrazzi**, identificata con **il sub 28**, si sviluppa su un piano, l'accesso avviene dal pianerottolo del terzo piano e **a livello catastale** è così composta:

Piano terzo (P.3)

- Locale tecnico n.2
- Terrazzo
- Piscina

Si specifica che durante il sopralluogo **si sono riscontrate delle difformità e la porzione di fabbricato risulta così composta e l'accesso avviene** sia dal pianerottolo del terzo piano (come rappresentato dalla planimetria catastale) che dalla scala interna di collegamento con il sottostante secondo piano e pertanto:

Piano terzo (P.3)

- Salotto
- Cucina
- Bagno n.1
- Terrazzo
- Piscina
- Scala di accesso al lastrico solare

Come specificato durante la descrizione dell'abitazione identificata dal sub 8 int.9, il locale tecnico posto al terzo piano, rappresentato catastalmente con l'abitazione, è stato inglobato all'interno del sub 28.

Si aggiunge che, al sub 28 è stato assegnato la categoria catastale C2 (magazzini, locali di deposito), allo stato dei luoghi e a seguito di descrizione degli ambienti, è stato invece trasformato in una unità abitativa. Tale trasformazione, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico, risulta priva di titolo edilizio.

L'elenco di tutte le difformità riscontrate sono meglio descritte nella perizia al punto 12.

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

PORZIONE DI FABBRICATO - SUB 28				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Locali tecnici	mq	89,90	20%	17,98
Terrazzo/piscina	mq	131,70	33%	43,46
Superficie Totale				61,44

D) Il lastrico solare, identificato con il **sub 38**, non è corredato da planimetria catastale negli atti del NCEU. La consistenza viene presa dalla visura catastale, **pari a 46 mq.**

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

LASTRICO SOLARE - SUB 38				
Ambiente	U.m.	Superficie Catastale	Percentuale	Superficie Commerciale
Lastrico solare	mq	46,00	10%	4,60
Superficie Totale				4,60

Pertanto la **superficie commerciale totale per il Lotto n.1**, a seguito di rilievo, risulta essere pari a **265,60 mq.**

LOTTO N.2 (n. 1 bene)

Il **locale ad uso deposito**, identificato con il **sub 15**, è ubicato al piano seminterrato, l'accesso avviene dallo spazio manovra, dall'androne condominiale e **risulta così composto:**

Piano seminterrato (P.S1)

- Cantina n.2
- Posto auto scoperto

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

LOCALE AD USO DEPOSITO + POSTO AUTO_SUB 15				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Locale ad uso deposito	mq	145,01	20%	29,00
Posto auto	mq	13,96	33%	4,61
Superficie Totale				33,61

La **superficie commerciale totale per il Lotto n.2**, a seguito di rilievo, risulta essere pari a **33,61 mq.**

5) alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta 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 trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Come si evince **dall'atto di compravendita del 4/7/2013** a rogito del Notaio Dott. Claudio Maciariello, l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della **sig.ra ****omissis****.**

Durante il **sopralluogo del 24/2/2021**, si prendeva atto che l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutata in virtù del proprio titolo. Alla presente relazione peritale si allega il verbale redatto dall'Avv. Antonella Malossi (Custode).

Si tiene a precisare che, in data 11/5/21, è stato svolto un secondo sopralluogo per effettuare una verifica dello stato dei luoghi visionati durante il primo accesso.

6) alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

Si è provveduto alla consultazione, alla richiesta ed all'acquisizione del "Certificato di residenza, di Stato di famiglia con rapporti di parentela" facente parte della documentazione allegata alla presente relazione.

7) alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli.

Si tiene a precisare che è presente un Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio stilato a favore del Comune di Latina contro ****omissis****. srl e la sig.ra ****omissis****..

Si riporta un estratto:

*" ****omissis****. srl e la signora ****omissis****., per loro e loro aventi causa, a qualsiasi titolo hanno dichiarato e riconosciuto:*

- che il trascrivendo atto è irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina;*
- che il terreno vincolato del costruendo immobile è di proprietà della parte richiedente la concessione e non è mai stato asservito ad altra costruzione;*
- che il terreno vincolato rimarrà asservito permanentemente alla costruzione e non potrà essere trasferito, frazionato ed alienato disgiuntamente dalla costruzione stessa."*

Si allega visura catastale "Ente Urbano" ed "Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio".

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n.7) disp. att. cod. proc. civ.;

Effettuando le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, in data 11/5/2021 (si allega verbale accesso atti), è emerso che l'edificio, per il **PRG di Latina, ricade nella "Zona L – Agora - Completamento"**.

Prima di procedere con l'elencazione di tutti i documenti che attestano la legittimità edilizio-urbanistica dell'immobile, si precisa che la Particella 569 nasce dalla fusione della particella 20 sub 1 identificata catastalmente come "corte" e della particella 21 sub 1 identificata catastalmente come "villino".

L'edificio è stato costruito con **Permesso di Costruire n. 147EP del 30/12/2009**, successivamente sono state presentate delle Denunce di Inizio Attività (DIA) in variante in data 24/3/2011, in data 16/6/2011 e l'ultima in data 11/8/2011. Si aggiunge che per l'immobile è stata poi presentata una **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) – Piano Casa** in data 6/12/2011 con successiva integrazione in data 16/12/2011, sostituzione in data 10/5/2012 e successiva integrazione in data 27/11/2012. Inoltre è presente la **Comunicazione di Fine Lavori**, corredata di Certificato di Collaudo Finale, inoltrata il 4/12/2012 all'Ufficio Tecnico del Comune di Latina.

Si conclude riportando l'ultimo documento presente nell'archivio dell'Ufficio Tecnico e si tratta di una **Comunicazione di Attività Edilizia Libera** per opere di manutenzione ordinaria presentata in data 5/2/2013.

E' presente la **richiesta di rilascio di certificato di agibilità**, del 18/12/2012. Si precisa che, nell'Atto di Compravendita del pignorato, la parte venditrice dichiara che "essendo decorsi i termini previsti dalla legge per il consolidarsi del silenzio assenso, l'agibilità di quanto in oggetto della presente stipula si intende tacitamente rilasciata."

Si è provveduto ad allegare alla presente relazione peritale, una sintesi dei documenti reperiti.

9) alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n.192 e successiva modificazione;

Si fa presente che, come si evince nell'Atto di Compravendita, il sub. 9 cat. A2 è dotato di Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 10/12/2012.

Lo scrivente tiene a precisare che ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato al presente elaborato peritale, solo per il bene identificato catastalmente con il sub 9 categoria A2 (abitazione).

Nello specifico:

Attestato trasmesso alla Regione Lazio in data 23/7/2021 prot. n. 639886.

L'immobile risulta essere di Classe Energetica D. L'Attestato è stato protocollato con il codice identificativo n. 5901121000489322 e con validità fino al 23/7/2031.

10) descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facente parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della

destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadrati, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Gli immobili possono essere venduti in **n.2 lotti:**

- **LOTTO N.1**, la superficie commerciale totale è di **265,60 mq.**
- **LOTTO N.2**, la superficie commerciale totale è di **33,61 mq.**

E' stato effettuato un sopralluogo fissato e svolto in data **24/2/2020** alla presenza del sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, del collaboratore di studio Arch. Silvia Marinai, dell'Avv. Antonella Malossi (Custode) e del legale dell'esecutato nella persona dell'Avv. Luigi Lana. Si è poi reso necessario un secondo sopralluogo fissato e svolto in data **11/5/2021**.

Si conferma che l'immobile oggetto del pignoramento si trova in **Via del Lido n. 16 - Latina**, nella visura catastale individuato senza numero civico.

Il bene pignorato è ubicato all'interno di un fabbricato prevalentemente destinato a civile abitazione. L'accesso all'edificio avviene da via del Lido e successivamente da un breve percorso interno, per accedere all'androne condominiale.

Si specifica che, via del Lido è una strada di collegamento della città con il lungomare. L'edificio è inserito in un contesto abitativo residenziale, caratterizzato dalla presenza di villette a schiera e da attività commerciali di ogni genere (negozi, farmacie, bar etc). E' presente anche un servizio di trasporto pubblico locale che collega il quartiere sia al centro cittadino che al lungomare.

Il fabbricato, realizzato con Permesso di Costruire del 2009 e successive D.I.A (Denuncia di Inizio Attività), come meglio descritto al **punto 8**, consta di 4 piani fuori terra ed 1 piano entro terra. A livello strutturale è stato edificato con struttura portante in cemento armato, solai misti in laterizio e cemento armato e tamponatura esterna a cassetta.

E' dotato inoltre di impianto di sollevamento persone.

Si procede con la descrizione dei beni pignorati:

L'**abitazione**, identificata con **l'int. 8 e sub 9** presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in parquet e in resina
- Parziale rivestimento bagno (ceramica) per h.max. = 2,10 m
- Pareti tinteggiate
- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in pvc

La porzione di fabbricato composta da locali tecnici, piscina e terrazzi,

identificata con **il sub 28**, presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in resina
- Parziale rivestimento bagno (ceramica) per h.max. = 2,10 m
- Pareti tinteggiate
- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in pvc

La dotazione di impianti comprende:

- Impianto Elettrico (funzionante, presenza di quadro elettrico e corpi illuminanti)
- Impianto Idrico (presenza di caldaia per la produzione di acqua calda e di riscaldamento)
- Impianto di condizionamento (presenza di split ed unità esterna)
- Impianto Allarme (funzionante, presenza di centralina)

Come si evince dall'Atto di compravendita, "la parte venditrice dichiara di essere in possesso delle certificazioni relative agli impianti di cui si compone quanto venduto".

Il bene verte in ottime condizioni manutentive, le pareti ed i soffitti sembrano recentemente tinteggiati.

I sanitari del locale igienico sono in buono stato di conservazione, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Gli infissi esterni ed interni sono in buone condizioni manutentive.

Si aggiunge che l'arredamento presente e le finiture sono di alto livello.

Il box auto ed il locale ad uso deposito si trovano al piano seminterrato dello stesso edificio e l'accesso può avvenire attraverso l'androne condominiale oppure attraverso il cancello carrabile ubicato in via del Lido.

11) accerti la conformità tra la descrizione del bene attuale 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'identificazione 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 di compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

L'atto di pignoramento immobiliare predisposto dall'Avvocato Vincenzo Manciocchi (con studio in Latina, Via Oberdan n. 24) a favore della **Banca Monte Paschi di Siena** e contro la sig.ra ******omissis****** è inerente gli immobili siti nel Comune di Latina (Lt) in via del Lido n. 16 - **F 283, Part. 569:**

- **Sub 9**, Cat. A/2
- **Sub 14**, Cat. C/6
- **Sub 15**, Cat. C/2
- **Sub 28**, Cat. C/2
- **Sub 38**, Cat. Lastrico solare

La nota di trascrizione del verbale di pignoramento è stata effettuata in data **19/3/2020** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Latina al Reg. Gen. **6613** e al Reg. Part. n. **4820**.

12) verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

Non risultano difformità tra la descrizione attuale del bene e quelle contenute nel pignoramento che ne impediscano l'identificazione.

Occorre però, puntualizzare quanto segue:

- a seguito del sopralluogo effettuato in data **24/2/2021** si è constatato che esistono delle **difformità tra lo stato dei luoghi e quanto depositato al NCEU del Comune di Latina.**

E sono di seguito riportate:

Sub 9 – abitazione

- spostamento di parete con relativa finestra;
- chiusura di porzioni di terrazzo tramite realizzazione di muratura con relativa posa in opera di infissi;
- demolizione di porzione di tramezzatura con spostamento della porta di accesso alla camera da letto e successiva realizzazione di porzioni di parete (angolo);
- costruzione tramezzi per la realizzazione di un bagno;
- costruzione tramezzi per la realizzazione di una camera da letto, ripostiglio e corridoio;
- costruzione tramezzi per la realizzazione di un secondo ingresso e di un ripostiglio ed eliminazione dell'angolo cottura;
- rimozione di una portafinestra e sua sostituzione con una porta da interni.

Il tutto come meglio specificato nell'elaborato grafico.

Sub 28 – porzione di fabbricato composta da locali tecnici, piscina e terrazzi

- demolizione di pareti del locale tecnico con accesso dal sub 9 (abitazione) piano secondo;
- demolizione di tramezzatura per accedere all'attuale bagno;
- demolizione di spalletta ove è posizionata la cucina;
- realizzazione di locale cucina;
- realizzazione di locale bagno;
- installazione di caldaia;
- installazione di split per l'aria condizionata.

Il tutto come meglio specificato nell'elaborato grafico.

Sub 38 – lastrico solare

- realizzazione di scala in vetro per l'accesso al lastrico solare dal terrazzo del III piano sub 28 (locali tecnici, piscina e terrazzi);

- realizzazione di parapetto in vetro posizionato su n.2 lati del lastrico solare.

Il tutto come meglio specificato nell'elaborato grafico.

Si dovrà pertanto provvedere a presentare pratica edilizia CILA/SCIA ripristino quo ante e provvedere all'eliminazione di quanto sopradescritto per riportare i sub interessati conformi a quanto presentato all'Ufficio Tecnico ed al Catasto.

Il costo per quanto sopra descritto, verrà decurtato al valore totale dell'immobile.

13) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

14) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

I beni pignorati sono stati realizzati regolarmente come descritto, precedentemente, al **punto 8**. La consistenza ha subito variazioni (si riporta ai **punti 4-12**).

Come precedentemente descritto al **punto 12**, si segnala una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto depositato al NCEU del Comune di Latina per il **sub 9** e **sub 28** facenti parte del **Lotto 1**.

15) 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);

Si specifica quanto segue:

Non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale, si dovrà procedere così come già descritto al **punto 12**.

16) riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);

Sui beni oggetto di pignoramento non esistono frazionamenti.

17) elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

Lo stato delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti è il seguente:

▪ **Atto di Compravendita (Corte F 283 part. 20 sub 2):**

Reg. Gen. 6365 - **Reg. Part.** 4804 del 12/6/1967

a favore ****omissis****, contro ****omissis****

Notaio Varcasia

▪ **Atto di Compravendita (Abitazione F 283 part. 21 sub 1):**

Reg. Gen. 414 - **Reg. Part.** 337 del 10/1/1985

a ****omissis****, contro ****omissis****

Notaio Mario Liguori

▪ **Atto di Compravendita (Corte F 283 part. 20 sub 2):**

Reg. Gen. 22192 - **Reg. Part.** 13775 del 7/8/2009

a favore di ****omissis****, srl contro ****omissis****

Notaio Claudio Maciariello

▪ **Atto unilaterale d'obbligo edilizio:**

Reg. Gen. 28969 - **Reg. Part.** 18082 del 10/11/2009

a favore del ****omissis****, contro ****omissis****

Notaio Claudio Maciariello

▪ **Atto di Compravendita (Abitazione F 283 part. 21 sub 1):**

Reg. Gen. 2771 - **Reg. Part.** 1773 del 2/2/2010

a favore ****omissis****, srl contro ****omissis****

Notaio Claudio Maciariello

▪ **Atto di Trasformazione:**

Reg. Gen. 17873 - **Reg. Part.** 10643 del 5/7/2010

Società ****omissis****, srl ****omissis****

Notaio Claudio Maciariello

▪ **Atto di Compravendita:**

Reg. Gen. 18244 - **Reg. Part.** 12178 del 1/8/2013

a favore di ****omissis**** contro società ****omissis****. spa

Notaio Claudio Maciariello

▪ **Ipoteca Volontaria:**

Reg. Gen. 25784 - **Reg. Part.** 5569 del 18/10/2010

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro ****omissis****

Notaio Claudio Maciariello

▪ **Verbale di pignoramento:**

Reg. Gen. 6613 - Reg. Part. 4820 del 19/3/2020
a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro ****omissis****

18) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere nella piena disponibilità dell'esecutato in virtù del proprio titolo.

19) evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

20) l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel pignoramento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su www.procedure.it);

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

21) fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

Il sottoscritto ha provveduto a contattare l'amministratore pro tempore ottenendo le seguenti informazioni:

- I **millesimi** sono: **171.08 generali - 204,54 scala - 238,00 ascensore - 235,52 rampa sx;**
- L'importo annuo delle **spese fisse** di gestione ordinaria preventivato per l'anno 2021 è di **€ 2.161,60.**

Come si evince dalla documentazione trasmessa dall'amministratore pro-tempore del Condominio che si allega.

22) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

Si rimanda a quanto già detto al precedente **punto 8.**

23) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

Come precedentemente descritto al **punto 8** dell'elaborato peritale, l'immobile ricade nella Zona L – Agora - Completamento ed è di tipo residenziale.

24) specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esegutati (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

Come si evince **dall'atto di compravendita**, gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà della **sig.ra ****omissis****.**

25) indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);

Non esistono altri contitolari del diritto oggetto di pignoramento.

26) esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, esprima una valutazione dei dati accessibili su astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo

pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi; altri onori o pesi; il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedure.it);

Il lotto è stato valutato attraverso le quotazioni desunte dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare di Latina e attraverso indagini di mercato.

La stima viene effettuata tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che caratterizzano i beni oggetto di causa ed in particolare di:

- Ubicazione e caratteristiche della zona

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico sociale;
- condizioni generali di mercato.

- Condizioni dell'unità immobiliare

- anno di costruzione;
 - tipologia, struttura e stato di conservazione e manutenzione;
 - livello estetico e qualità architettonica;
 - piano di esposizione e luminosità;
 - superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
 - razionalità distributiva degli spazi interni;
 - servizi ed impianti tecnologici;
 - servizi e proprietà condominiali;
 - destinazione d'uso e capacità reddito;
- ed avuto riguardo ai

prezzi di mercato rilevati in zona per immobili con caratteristiche analoghe.

Procedo ad analizzare i singoli Lotti:

LOTTO 1 – Sub 9 – Sub 14 – Sub 28 – Sub 38

In applicazione dei criteri su esposti risulta che il valore commerciale di immobili analoghi in zona risulta pari a:



1.697,81 €/mq



€/mq	1.697,81	x	mq	265,60	=	€ 450.938,34
------	----------	---	----	--------	---	---------------------

Si specifica che tale valore, assegnato al bene pignorato, si riferisce ad un immobile in buono stato di manutenzione.

*Per quanto riscontrato e dichiarato ai **punti 12 e 15**, poiché sono state rilevate delle difformità, si dovrà provvedere a presentare pratica edilizia CILA/SCIA per ripristino stato quo ante.*

Il costo per quanto sopra descritto, verrà decurtato al valore totale dell'immobile.

Il costo presumibile è **di circa € 24.768,00**

€	450.938,34	-	€ 24.768,00	=	€ 426.170,34
---	------------	---	-------------	---	---------------------

Pertanto il valore del **Lotto 1** arrotondato a:

€ 426.170,00



LOTTO 2 – Sub 15



In applicazione dei criteri su esposti risulta che il valore commerciale di immobili analoghi in zona risulta pari a:

1.697,81 €/mq

€/mq	1.697,81	x	mq	33,61	=	€ 57.063,39
------	----------	---	----	-------	---	--------------------

Pertanto il valore del **Lotto 2** sarà arrotondato a:

€ 57.063,00



Il Consulente Tecnico
Arch. Eugenio Mellace

**ALLEGATI:**

- 1) estratto di mappa
- 2) planimetrie catastali
- 3) visure catastali
- 4) rilievo - stato dei luoghi
- 5) indicazione grafica interventi di ripristino sub 9 – 28 - 38
- 6) servizio fotografico
- 7) atto di pignoramento
- 8) atto d'obbligo
- 9) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)
- 10) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) – Piano Casa
- 11) comunicazione Fine Lavori
- 12) richiesta Certificato di Agibilità
- 13) certificato di residenza
- 14) relazione custode
- 15) verbale di giuramento dell'esperto
- 16) verbale accesso agli atti – Comune di Latina
- 17) spese condominiali

- Certificazione energetica (APE).

