

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Polito Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 673/2013 del R.G.E. promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP. A R.L.**

Codice fiscale: 00251470167

Partita IVA: 00251470167 Via Bernardo da Caravaggio n.16 24043 –

CARAVAGGIO (BG)

contro

.....

## INCARICO

In data 11/07/2014, il sottoscritto Ing. Polito Antonio, con studio in Via Guido D'arezzo, 20 - 04100 - Latina (LT), email [ingpolito@tin.it](mailto:ingpolito@tin.it); [a.polito@ingegneripolito.com](mailto:a.polito@ingegneripolito.com), PEC [antonio.polito@ingpec.it](mailto:antonio.polito@ingpec.it), Tel. 0773 623 006, Fax 0773 244 767, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cina Francesco presso il Tribunale di Latina.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Località Fosse Camuso

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un villino con corte annessa sito in zona agricola del P.R.G. del Comune di Maenza, località Fosse Camuso. L'appartamento si compone da un ingresso, tre camere, corridoio, cucina e bagno, come rappresentato graficamente nella planimetria catastale.

Il pignoramento è per la Nuda Proprietà

## TITOLARITÀ

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

.....

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

.....

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:  
(Nuda proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

Stessa ditta per il fabbricato, come risultante dalla planimetria catastale, mentre la corte confina con le particelle 24, 197, 413, 415 dello stesso foglio e con la strada vicinale per Monte Acuto.

CONSISTE NZA	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Destinazione						
Abitazione	94,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	3,00 m	
Loggia	28,00 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:	<b>124,00 mq</b>					
Incidenza condominiale:	<b>0,00</b>	%				
Superficie convenzionale complessiva:	<b>124,00 mq</b>					

Il pignoramento è della nuda proprietà, pertanto il bene non è divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nulla da rilevare.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categor ia	Dati di classamento			Piano	Graffat o
						Classe	Consist enza	Superfi cie catastal e		
17	200	2		A4		3		6	210,71	

1



#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per l'immobile è stata rilevata la rispondenza catastale a meno di un balcone non autorizzato lato ovest e la tamponatura non autorizzata della loggia lato est del fabbricato.

Il bene è correttamente individuato in catasto ed è corrispondente a quello descritto ed indicato nel pignoramento. Nella planimetria catastale sono stati erroneamente indicati i punti cardinali, pertanto l'orientamento del fabbricato non è corrispondente alla realtà.

#### **PRECISAZIONI**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nel pignoramento.

#### **PATTI**

L'immobile è a disposizione dell'usufruttuario. Non risultano contratti di locazione in essere.

#### **CONDIZIONI**

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione; esso è a disposizione dell'usufruttuario.

#### **PARTI COMUNI**

All'immobile si accede tramite la corte comune circostante l'intero fabbricato.

#### **SERVITÙ**

Non si segnalano servitù a carico dell'immobile pignorato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Buona la qualità della costruzione e dei materiali impiegati, buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Fondazioni continue

Esposizione buona per tutti i lati dell'immobile

Altezza interna utile m 3,00

Strutture verticali in muratura e cemento armato

Solai in laterocemento

Copertura a tetto. Manto di copertura con tegole in cotto non coibentato.

Pareti esterne intonacate e tinteggiate a quarzo ed interne con intonaco civile tinteggiate

Pavimentazione interna in piastrelle di cotto e gres.

Infissi esterni ed interni in legno

L'immobile è fornito di regolare impianto elettrico, idrico e termico per il riscaldamento autonomo.

All'immobile si accede tramite la corte esterna a tutto il fabbricato.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta a disposizione della usufruttuaria, madre del debitore esegutato.

#### **PROVENIENZE VENTENNIALI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 28/02/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

**Trascrizione** derivante da Pignoramento Iscritto a Latina il 05/02/2013 Reg. gen. 28464 - Reg. part. 18641 Quota: nuda proprietà Importo: € 284.034,85 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC. COOP. A R.L. Contro .....

#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Non sono state rilevate informazioni utili alla cancellazione ed al relativo onere.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è ubicato in zona agricola del P.R.G. del Comune di Maenza. Oggi le norme e regolamenti comunali con le leggi regionali in vigore permettono l'edificazione in zona agricola esclusivamente finalizzata alla conduzione del fondo.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'immobile, come riportato nell'atto di provenienza, è stato oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge N.47/85 in data 28 aprile 1986 e che successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 16 per lavori di ristrutturazione interna dal Sindaco del Comune di Maenza.

Non risultano motivi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

☒ Esiste il certificato energetico dell'immobile.

☒ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

☒ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

☒ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva la difformità tra la situazione reale e quella riportata nella planimetria catastale depositata nel 1976, non risultando un balcone sul lato ovest del fabbricato ed il tamponamento della loggia di accesso all'unità immobiliare lato est dell'edificio, entrambi non rappresentati nella planimetria catastale.

Sarà possibile regolarizzare le eventuali difformità ancora riscontrabili per l'unità immobiliare.

Sarà possibile regolarizzare tutti gli impianti dell'immobile con una spesa di circa € 2.500,00

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano rilevabili vincoli ed oneri condominiali.

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

**LOTTO 1**

☒ Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Località Fosse Camuso Appartamento posto al piano primo di un villino con corte annessa sito in zona agricola del P.R.G. del Comune di Maenza, località Fosse Camuso. L'appartamento si compone da un ingresso, tre camere, corridoio, cucina e bagno, come rappresentato graficamente nella planimetria catastale. Il pignoramento è per la Nuda Proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 200, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 108.500,00 La quota di vendita del 70% è stata valutata in funzione dell'età dell'usufruttuaria. Età anni 78 (da 76 a 78): coefficiente 60x5% = 30% usufrutto. Quindi 100-30% = 70% per la nuda proprietà.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
corpo	convenzionale				
Bene N° 1 -	124,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 155.000,00	70,00	€ 108.500,00
Appartamento					
Maenza (LT) -					
Località Fosse					
Camuso					
Totale lotto:			€ 108.500,00		



**Valore finale di stima: € 108.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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, li 16/03/2015

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 02/02/2015)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Maenza Foglio 17 Particella 200 (Aggiornamento al 07/01/2015)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Bene N°1 - Maenza Foglio 17 Particella 200 Sub.2 (Aggiornamento al 07/01/2015)
- ✓ N° 12 Foto - Bene N°1 - foto esterne
- ✓ N° 13 Foto - Bene N°1 - foto interne
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - Bene N°1
- ✓ N° 22 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica Bene N°1

3

