



**TRIBUNALE DI LATINA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*



**Esecuzione Immobiliare n°. 84/2023 R.G.E.**



**Promossa da:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Saviano**



**Udienza del 13/11/2024**



**RELAZIONE DI C.T.U.**



**PERIZIA DI STIMA**



INDICE		
1.	Incarico	Pag. 2
2.	Premessa	Pag. 2
3.	Quesiti	Pag. 3
4.	Risposta ai quesiti	Pag. 4
	Quesito 1	Pag. 4
	Quesito 2	Pag. 4
	Quesito 3	Pag. 5
	Quesito 4	Pag. 5
	Quesito 5	Pag. 7
	Quesito 6	Pag. 7
	Quesito 7	Pag. 8
	Quesito 8	Pag. 8
	Quesito 9	Pag. 8
	Quesito 10	Pag. 10
5.	Conclusioni	Pag. 10



## 1. Incarico

Io sottoscritto arch. Enza Capozzolo (c.f. CPZNZE62R48D011G) iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Latina al n°. 652 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Latina al n. 312, con studio a Minturno (LT) in via Monte d'Oro n. 13, in data 11/03/2024 sono stata nominata esperto estimatore per la Procedura Esecutiva in intestazione (All. 1). In modalità telematica, con pec del 13/03/2024, trasmettevo l'accettazione dell'incarico ed il verbale di giuramento. (All. 2)

Attenendomi scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di conferimento dell'incarico e conformemente a quanto prescritto all'art. 173 bis – Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile - Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto – ho redatto la presente relazione tecnica.

## 2. Premessa

Le fasi relative alla redazione della perizia sono consistite nella verifica dei documenti depositati in atti, ulteriori ricerche per reperire ed acquisire documenti utili, ma non depositati in atti, verifica dello stato dei luoghi, rilievo dell'immobile, restituzione grafica di quanto rilevato, stima finale del valore dell'immobile, documentazione fotografica.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, sono di seguito riassunte:

- sul portale dell'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizi Catastali – ho estratto copie delle visure storiche per immobile (All. 3) e per soggetto (All. 4), della mappa e della planimetria catastale (All. 5), delle ispezioni ipotecarie (anche per nominativo) relative all'immobile esecutato (All. 6);

- con pec del 02/05/2024 ho inoltrato al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Cori (LT), istanza di accesso agli atti (prot. n. 7472 del 02/05/2024) finalizzata a verificare ed estrarre copia completa della pratica edilizia relativa all'immobile ubicato in Contrada Colle Finocchio – catasto fabbricati foglio 3 p.lla 495 (All. 7);

- con pec del 07/05/2024 ho inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Latina – Ufficio Provinciale – Territorio, istanza di accesso agli atti finalizzata alla verifica di esistenza di contratti di locazione e/o registrazione di atti privati (prot. n. 60183 del 10/05/2024).

Con pec del 03/06/2024 l'Ufficio Territoriale di Latina ha comunicato che non risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Latina alcun contratto di locazione/comodato con i riferimenti catastali comunicati (All. 8);

- in data 14/05/2024 ho caricato sul Sistema Informativo della Regione Lazio l'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'immobile esecutato.

Il sistema ha acquisito la documentazione (prot. 634623 del 14/05/2024) ed ha assegnato quale codice identificativo il num. 5900624001007607 valido fino al 14/05/2034 (All. 9);

- con pec del 17/07/2024 ho inoltrato al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Cori (LT), istanza di accesso agli atti (prot. n. 12091 del 17/07/2024) finalizzata a verificare ed estrarre copia della licenza edilizia n. 99 del 28/04/1972 e volturata il 12/12/1972 prot. n. 8 (All. 10);

- con pec del 29/08/2024 il comune di Cori (LT) ha dato riscontro alla richiesta del 17/07/2024 attestando quanto segue: "con i dati forniti dal richiedente, in atti dell'Ente è stata prodotta copia della L.E. n. 99 del 28/04/1972 estratta dal registro delle Licenze Edilizie, ma non è presente alcuna ulteriore documentazione inerente l'immobile in oggetto". La Licenza Edilizia è a nome di Cianfoni Mario (All. 11);

- ispezioni telematiche – Titolo cartaceo del 05/07/2024 relative ai seguenti atti:

- Atto di vendita rep. n. 3770 racc. n. 1931 del 07/12/1972 (All. 12)

- Atto di compravendita rep. n. 73.329 racc. n. 15.226 del 13/01/2006 (All. 13)

- Atto di compravendita rep. n. 21.124 racc. n. 4319 del 26/05/2006 (All. 14)

In data 17/04/2024, alla presenza del custode giudiziario nominato, avv. Giancarlo Di Biase, è stato eseguito un sopralluogo esterno ed interno all'immobile esecutato e redatto il relativo verbale (All. 15).

Mentre acquisivo la documentazione presso gli Enti, sulla base della planimetria catastale, ho dato inizio alle operazioni peritali, eseguendo rilievi metrici e fotografici dell'immobile e dell'edificio.

Avvertiti i legali di parte ed il custode giudiziario nella forma di rito (pec del 17/04/2024) (All. 16), il giorno 19 aprile 2024 alle ore 10:00 ho dato inizio alle operazioni peritali (All. 17).

In pari data ho acquisito i dati necessari al rilascio dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 48/2020 (All. 18).

I sopralluoghi sono stati eseguiti alla presenza dei coniugi Ionascu, attuali occupanti dell'immobile, che ne hanno consentito l'accesso.

Del rilievo metrico eseguito in fase di sopralluogo è stato prodotto l'elaborato grafico (All. 19); inoltre è stata prodotta la documentazione fotografica (All. 20).

### 3. Quesiti

All'esperto si pone sin d'ora il seguente quesito:

"... provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

**1** – al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma cod. proc. 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. proc. 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 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);

**6** – alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli 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 compresi 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 dell'inclusione o meno dei beni periziati nell'ambito di applicazione della L. 178/2020 ovvero della sussistenza dei presupposti per ritenere si tratti di "immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche", avendo cura, in caso di positivo riscontro, di allegare alla perizia la convenzione stipulata tra l'impresa costruttrice ed il Comune, l'attuale sussistenza dei vincoli anche a carico dell'eventuale aggiudicatario nonché i costi per la relativa rimozione, ai sensi del disposto di cui all'art. 31 comma 49 bis L. 448/1998;

**9** – 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 del 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.;

**10** – 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; all'acquisizione, 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 un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richiede specifica autorizzazione al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

#### 4. Risposta ai quesiti

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

##### 1.1 Completezza documentazione ex art. 567

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Agli atti è presente il **certificato notarile sostitutivo** relativo alla certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli. Gli immobili censiti al Foglio 3, p.lla 495 sub 9 del N.C.E.U. del Comune di Cori (LT), risultano di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]. La certificazione prende in esame l'arco temporale del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (12/05/2023)

**Quesito 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. proc. civ..

##### 2.1 Titolarità

L'immobile esecutato appartiene [REDACTED]

[REDACTED] – Contrada Colle Finocchio s.n.c. scala U – Interno 9 piano 2° - 04010 – Cori (LT)

**L'immobile esecutato è di proprietà esclusiva del debitore e non c'è contitolarità con altri soggetti (All. 14).**

##### 2.2 Provenienza ventennale del bene

L'unità immobiliare urbana ubicata nel comune di Cori (LT) – Località Contrada Colle Finocchio, è pervenuta all'esecutato in virtù' dell'atto di compravendita del 26/05/2006, rep. n.21124/4319, a rogito del dott. Paolo Pistilli, notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria di Latina in data 31/05/2006 ai R.G. n. 19.184 - R.P. n. 10.880.

Con tale atto [REDACTED],  
 "... vende al [REDACTED] che acquista, la seguente porzione del fabbricato sito in Cori (LT), frazione Giulianello, via Colle Finocchio senza civico:

- appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno nove (n. int. 9), composto da quattro virgola cinque vani catastali, confinante con vano scala, distacco su detta via, ...

Censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 495, sub 9, Cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5 RC Euro 278,89."

All'art. 5) dell'atto [REDACTED] dichiara che l'immobile alienato fa parte di un fabbricato costruito in forza della licenza edilizia n. 99 rilasciata dal Comune di Cori il 28 aprile 1972, volturata il 12 dicembre 1972 con prot. n. 8 (All. 14)

##### 2.3 Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata rilasciata dalla Direzione provinciale di Latina – Ufficio Provinciale Territorio, oltre alle formalità già riportate nel certificato notarile depositato in atti, non sono presenti altre formalità pregiudizievoli non estinte (All. 6).

**Quesito 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.

### 3.1 Identificazione del bene e risultanze catastali

I dati specificati nell'atto di pignoramento identificano come di seguito l'immobile (pag.2):

*“Immobilie sito nel Comune di Cori (LT), frazione Giulianello, via Colle Finocchio senza civico, e di cui alla seguente descrizione:*

*- Appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno nove, composto da quattro virgola cinque vani catastali, confinante con vano scala, distacco su detta via, proprietà ██████████, salvo se altri.*

*Censito nel catasto fabbricati al foglio 3, particella 495, sub. 9, via Colle Finocchio, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, p. 2, rendita euro 278,89”.*

Il bene oggetto di pignoramento è **catastralmente individuato** come segue:

Intestatario: ██████████ – Proprietà 1/1

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO – LATINA									
N.	Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	3	495	9		A/2 (abitazioni di tipo civile)	4	4,5 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	€ 278,89
CONTRADA COLLE FINOCCHIO n. s.n.c. Scala U Interno 9 Piano 2									

\*\*Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”.

### 3.2 Confini

Come desunto dalla planimetria catastale l'immobile confina a Nord con il sub 8, ad EST con il vano scala condominiale, a Sud con la via comunale e a OVEST con area scoperta di altra proprietà (All. 5).

**Quesito 4** – Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita.

### 4.1 Descrizione dei beni pignorati

#### 4.1.1 Descrizione del fabbricato

La struttura portante è realizzata in conglomerato cementizio armato, i solai sono in laterocemento, scala, balconi e aggetti vari sono in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piano.

Le finiture esterne presentano le pareti in parte ad intonaco civile ed in parte rifinite con mattoni in klinker a faccia vista; gli aggetti sono anch'essi intonacati a tinta chiara; a protezione dei balconi sono collocate ringhiere in ferro; il portoncino d'ingresso al vano scala condominiale è in alluminio anodizzato naturale. La scala condominiale serve le unità immobiliari collocate ai vari piani e non c'è ascensore.

In merito alla conservazione dell'edificio si rileva che:

- Le parti intonacate esterne necessitano di un intervento manutentivo urgente in quanto si presentano ammaccate, con numerose infiltrazioni di umidità e conseguenti distacchi di intonaco.
- Le parti rivestite con mattoni in klinker hanno più zone in cui gli elementi si presentano staccati se non assenti e/o ribaltati.
- Il vano scala necessita di interventi manutentivi e di rifinitura.

#### 4.1.2 Descrizione dell'appartamento

L'appartamento è situato al secondo piano ed è raggiungibile dalla scala condominiale.

L'altezza interna è di circa 2,94 m. Esso è come di seguito composto: un ingresso/corridoio di circa 12,32 m<sup>2</sup> sul quale prospettano tutti gli ambienti: il soggiorno di circa 19,80 m<sup>2</sup>, la cucina di circa 10,90 m<sup>2</sup>, una prima camera da letto di circa 16,15 m<sup>2</sup>, la seconda camera da letto di circa 16,35 m<sup>2</sup> ed il bagno di circa 4,34 m<sup>2</sup>.

Le condizioni dell'appartamento sono nel complesso **scadenti** con rifiniture di tipo commerciale:

- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Le porte interne sono in legno tamburato tamponate con specchiature in vetro;
- I pavimenti, ad eccezione della cucina e del bagno, sono in vinile pvc incollato sul pavimento esistente;
- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica, pavimento e rivestimento in materiale ceramico di pessima qualità;
- La cucina ha pavimento e rivestimento in materiale ceramico;
- I serramenti esterni sono in legno laccato bianco, con vetro singolo e persiane movimentate manualmente; lo stato conservativo degli stessi è pessimo e, allo stato attuale, si rendono necessari interventi di sostituzione integrale.
- Il balcone presenta la pavimentazione in gres e ringhiera in ferro;
- L'impianto idrico è allacciato alla rete di distribuzione pubblica;
- Il riscaldamento è con stufa alimentata a pellet di legno senza terminali;
- La produzione di acqua calda sanitaria è con boiler elettrico;
- Il piano cottura è alimentato da una bombola gas gpl posizionata all'interno del vano cucina.

Sono presenti altri impianti tecnologici quali l'impianto citofonico (non funzionante al momento del sopralluogo) e l'impianto televisivo.

Tengo a precisare che per quanto riguarda gli impianti di cui ai punti precedenti non sono stati eseguiti controlli specifici, pertanto occorrerà procedere ad una verifica puntuale eseguita da personale specializzato ed autorizzato.

#### 4.2 Consistenze

La finalità della presente relazione peritale è la definizione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile pignorato. Per fare ciò è necessario quantificare la superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile) del compendio immobiliare.

Tale dato si ottiene applicando alla superficie lorda dell'unità abitativa i coefficienti correttivi (o di omogeneizzazione) che variano in base alla "destinazione" dei locali.

Seguendo il suddetto criterio di calcolo, la **superficie commerciale** sarà la seguente:

N.C.E.U. del Comune di Cori (LT) – Foglio 3, p.lla 495 sub 9

Destinazione	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente correttivo %
Appartamento	94,00	100
Balcone coperto	14,00	35
<b>SUPERFICIE TOTALE LORDA</b>		<b>98,90 m<sup>2</sup></b>

(All. 19).

La superficie COMMERCIALE O CONVENZIONALE dell'unità abitativa, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni similari, risulta essere pari a **99,00 m<sup>2</sup>**.

#### 4.3 Stima – Formazione dei lotti

Considerato che trattasi di un'unica unità abitativa, può essere venduta in un **unico lotto**.

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il "**procedimento di stima sintetico-comparativo**", assumendo il criterio basato sul confronto dei valori complessi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili.

##### 4.5.1 Stima sintetica del bene

Da indagini condotte su agenzie immobiliari di zona o comunque delle zone limitrofe, si rileva come il mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risenta del rallentamento generale della domanda.

Pertanto l'indagine è stata condotta consultando:

- o Borsino Immobiliare della provincia di Latina, con l'indagine ristretta al comune di Cori, zona Giulianello, vendita di immobili in stabili economici;
- o O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che presenta un buon grado di affidabilità relativamente alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia.

I dati emersi sono stati poi confrontati e variati in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (vetustà, finiture, manutenzione, zona urbana, immobile occupato, ecc...)

Sulla base dei criteri e valutazioni sopra elencate, si quantifica in **335,00 €/m<sup>2</sup>** il valore unitario di superficie commerciale.

Comune di Cori (L.T) – Contrada Colle Finocchio – frazione di Giulianello			
Foglio 3- p.lla 495 sub 9			
Destinazione	Sup. commerciale tot.	Valore unitario	Valore immobile
Abitazione civile – tipo ultra economico	98,90 m <sup>2</sup>	330,00 €/m <sup>2</sup>	32.637,00 €

**La valutazione finale risulta essere pari ad €. 32.000,00 (euro trentaduemila/00).**

*Quesito 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).*

#### 5.1 Stato di possesso del bene

**Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva**

#### 5.2 Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato da terzi, in particolare dal nucleo familiare

Per la verifica del titolo in base al quale fosse occupato, in data 07/05/2024 ho presentato all'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica esistenza di contratti registrati di locazione relativi all'immobile sito nel Comune di Cori (LT), identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 495, sub 9 riferito

In risposta a tale richiesta in data 03/06/2024 l'ufficio Territoriale di Latina ha comunicato **"...si rappresenta che non risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Latina alcun contratto di locazione/comodato con detti riferimenti catastali ..."** (All. 8).

Come risulta al punto 7) del contratto di mutuo, il sig. Lazada Mario dichiara di essere separato legalmente, agli atti non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in considerazione dello stato di occupazione dell'immobile da parte di terzi).

*Quesito 6 – Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli 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.*

L'esecutato [REDACTED], come da Certificato di Residenza AIRE allegato all'Atto di Pignoramento, risulta [REDACTED]. Pur se richiesto, non ha effettuato presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario di Latina, pertanto le notifiche o le comunicazioni ad esso dirette sono effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Latina.

Pertanto, come risulta al punto 7) del contratto di mutuo, [REDACTED] dichiara di essere separato legalmente e del precedente matrimonio non è dato sapere nulla, trattandosi di soggetto extracomunitario. Non risulta essere un imprenditore a titolo principale.

*Quesito 7 – Alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi 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.*

#### 7.1 Formalità, vincoli, oneri

Non si è potuto accertare l'eventuale esistenza di spese condominiali in quanto, da informazioni apprese in fase di sopralluogo, non è stato costituito un condominio e non è stato nominato un Amministratore condominiale.

#### 7.2 Servitù, censo, livelli, usi civici

Da informazioni verbali reperite presso gli Uffici Tecnici del comune di Cori (LT) sul lotto sul quale è stato edificato l'immobile non ricadono servitù, livelli o usi civici.

*Quesito 8 – Alla verifica dell'inclusione o meno dei beni periziati nell'ambito di applicazione della L. 178/2020 ovvero della sussistenza dei presupposti per ritenere si tratti di "immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche", avendo cura, in caso di positivo riscontro, di allegare alla perizia la convenzione stipulata tra l'impresa costruttrice ed il Comune, l'attuale sussistenza dei vincoli anche a carico dell'eventuale aggiudicatario nonché i costi per la relativa rimozione, ai sensi del disposto di cui all'art. 31 comma 49 bis L. 448/1998.*

Il bene periziato non è incluso nell'ambito di applicazione della L. 178/2020 né ci sono i presupposti per ritenere si tratti di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata ed agevolata.

*Quesito 9 – 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 del 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.173bis primo comma n.7) disp. att. cod. proc. civ..*

#### 9.1 Regolarità edilizia

Con pec del 05/05/2024 prot. 7472 e pec del 17/07/2024 trasmessa all'Ufficio Tecnico del comune di Cori (LT), ho chiesto di prendere visione ed estrarre copia completa dei documenti tecnici ed amministrativi relativi alla pratica edilizia, i cui estremi venivano riportati nell'atto di compravendita Rep. n. 21124 racc. 4319 del 26/05/2006. All'Art. 5) dell'atto la rappresentante della società venditrice (S.I.G. S.r.l.) dichiarava quanto segue "... **l'immobile alienato fa parte di un fabbricato costruito in forza della licenza edilizia n. 99 rilasciata dal comune di Cori il 28 aprile 1972, volturata il 12 dicembre 1972 con prot. n. 8**". (All. 14)

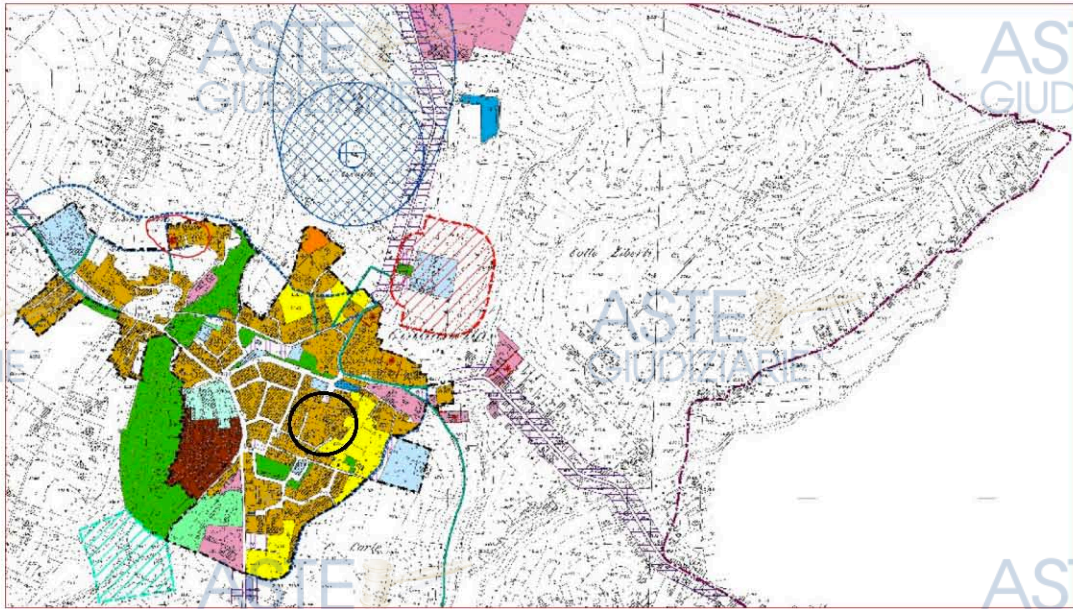
Con pec del 29/08/2024 prot. 14640/2024 l'Ufficio Tecnico di Cori (LT) attestava di poter estrarre dal registro delle licenze edilizie copia della sola licenza n. 99 del 28/04/1972 rilasciata a nome di CIANFONI MARIO, ma non la documentazione tecnica a corredo della licenza edilizia stessa, in quanto non presente (All. 11).

Pertanto, non avendo a disposizione gli elaborati tecnici approvati (piante, prospetti, sezioni, ecc...) non è stato possibile verificare la regolarità edilizia o le eventuali modifiche apportate in fase di realizzazione dell'immobile. Anche il confronto con quanto rappresentato in planimetria catastale (All. 5), non può essere di aiuto.

## 9.2 Normativa urbanistica

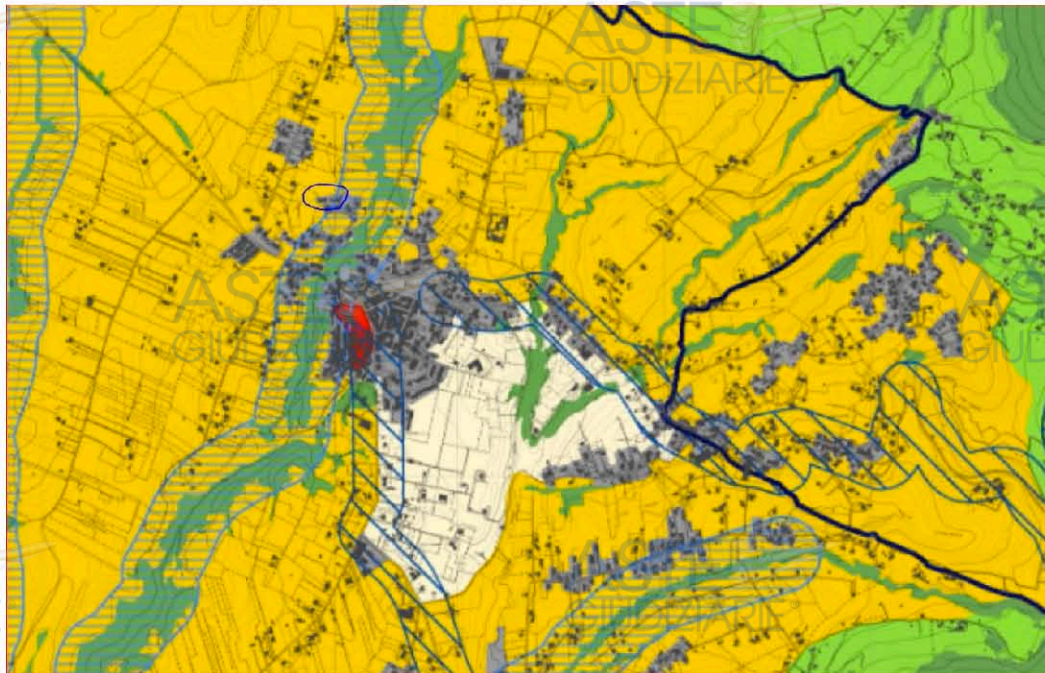
L'area su cui sorge l'immobile nel Comune di Cori (LT), identificati al N.C.E.U. al foglio 3, particella 495 , sub 9 è così individuata:

- Secondo il vigente P.R.G. l'area ricade zona B1 – Ristrutturazione e completamento (TAV. 23.7);
- Secondo le Norme Tecniche di Attuazione collegate alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente, l'immobile ricade in Zona A3 - Centro storico Giulianello (art. 17);

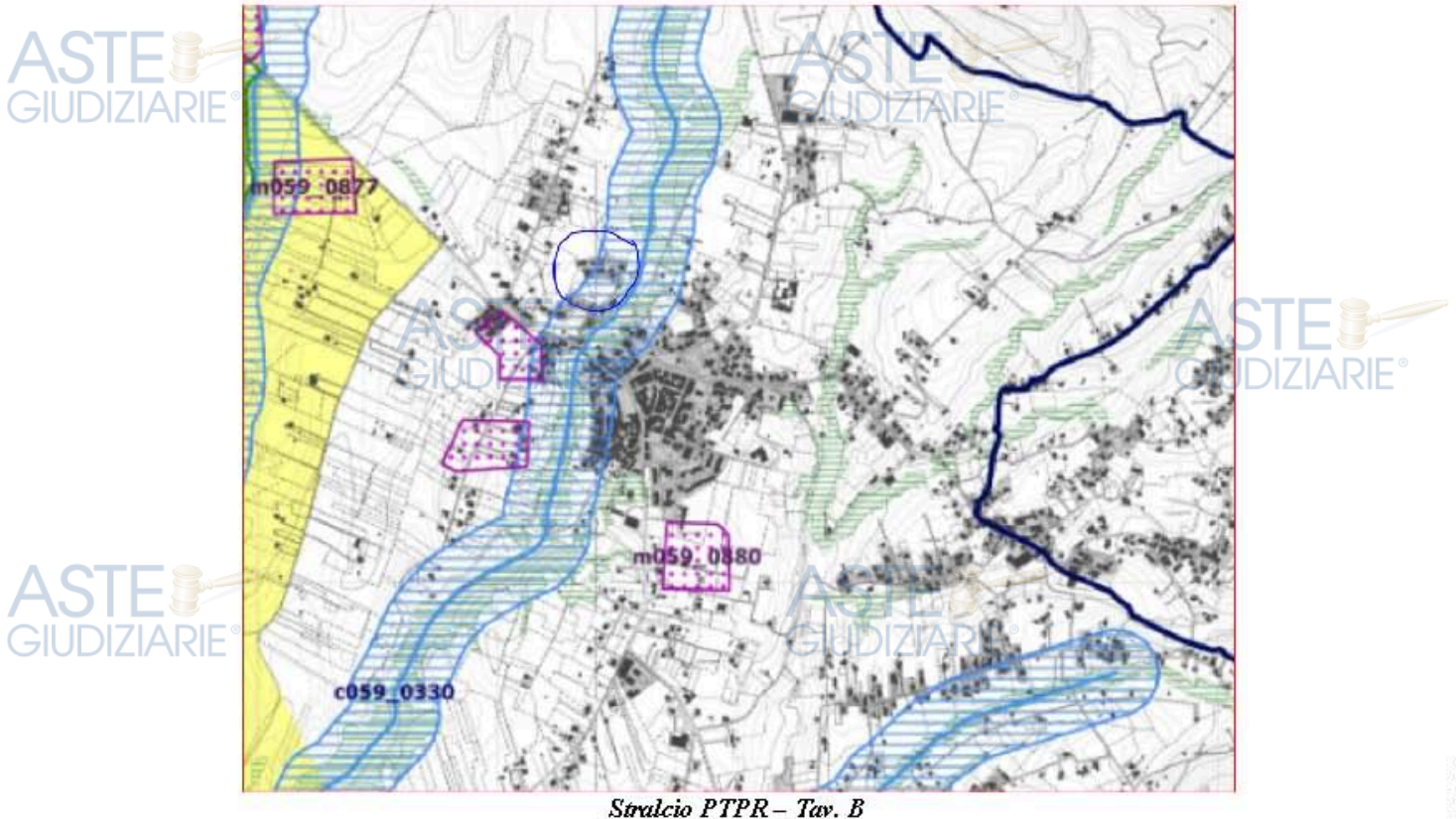


*Stralcio PRG – ZONIZZAZIONE Tav. 23.7*

- l'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici-ambientali come riportato e come si evince dalla consultazione del vigente P.T.P.R. della Regione Lazio – TAV. A – Paesaggio degli insediamenti urbani - TAV. B – Aree urbanizzate del P.T.P.R.



*Stralcio PTPR – Tav. A*



Stralcio PTPR – Tav. B

### 9.3 Dichiarazione di agibilità

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

**Quesito 10** – 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; all'acquisizione, 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 un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richiede specifica autorizzazione al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

### 10.1 Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con stufa a pellet di legno senza terminali; l'acqua calda sanitaria è prodotta boiler elettrico.

Per l'immobile ad uso residenziale è stato predisposto l'**attestato di prestazione energetica (APE)** che è stato trasmesso in via telematica ed acquisito dagli uffici competenti della Regione Lazio (prot. 634623 del 14/05/2024) con codice identificativo n. 5900624001007607 valido fino al 14/05/2034 (All. 9).

## 5. Conclusioni

La sottoscritta C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico assegnatole e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o precisazione.

Invio, a mezzo posta elettronica certificata (pec) ai legali delle parti copia della presente **bozza di relazione completa degli allegati**, rimanendo in attesa di eventuali osservazioni e/o note critiche.

Minturno, 09/10/2024

*H C.T.U.*  
(arch. Enza Capozzolo)

ALLEGATI	
All. 1	Nomina esperto
All. 2	Accettazione dell'incarico
All. 3	Visura storica per immobile
All. 4	Visura storica per soggetto
All. 5	Mappa catastale + Planimetria catastale
All. 6	Ispezioni ipotecarie
All. 7	Istanza di accesso agli atti del 02/05/2024
All. 8	Istanza di accesso agli atti del 07/05/2024+Riscontro alla richiesta del 03/06/2024
All. 9	Attestato Prestazione Energetica (APE)
All. 10	Istanza di accesso agli atti del 17/07/2024
All. 11	Riscontro alla richiesta comune di Cori del 29/08/2024
All. 12	Copia Atto 3770/1972
All. 13	Copia Atto 73329/2006
All. 14	Copia Atto 21124/2006
All. 15	Verbale di accesso all'immobile eseguito del 17/04/2024
All. 16	Comunicazione data inizio operazioni peritali
All. 17	Verbale di sopralluogo del 19/04/2024
All. 18	Verbale di sopralluogo APE del 19/04/2024
All. 19	Rilievo stato di fatto
All. 20	Documentazione fotografica