
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Prova Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2018 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 12/08/2018, il sottoscritto Dott. Agr. Prova Mario, con studio in Via Montenero, 9 - 04100 - Latina (LT), email mario.prova@hotmail.it, PEC m.prova@epap.conafpec.it, Tel. 339 8878546, Fax 0773 484256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via San Giovanni snc

Trattasi di una unità immobiliare indipendente ad un solo piano fuori terra avente una superficie lorda di circa 100 mq sita in zona periferica - agricola del Comune di Fondi (foto n°1-4).

L'immobile è situato su una porzione di terreno interposto a due particelle distinte per complessivi 2461 mq (foto n°5-7) con accesso diretto dalla Via San Giovanni attraverso un cancello carrabile (foton°5-6). Il pignoramento riguarda il 50% dell'immobile.

La casa è costituita da ingresso - soggiorno (foto n°8), portico chiuso abusivamente (foto n°9), soggiorno (foto n°10), cucina (foto n°11), cameretta, camera e bagno (foto n°12-14). Sono inoltre presenti una tettoia abusiva adiacente la casa (foto n°15) e una dependance indipendente (foto n°16-18).

Tali strutture non sanabili dovranno essere rimosse e, quindi, non sono state considerate nella stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

E' possibile accedere al terreno anche con veicoli che possono essere parcheggiati nel terreno antistante la casa. Il terreno sul retro è invece adibito a orto e uliveto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via San Giovanni snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ipocatastale risulta completa e regolare in quanto è presente in atti la Certificazione Notarile ex art.567, comma 2, C.P.C. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio Dottor Cesare Vocaturo, Notaio in Marino.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta di proprietà dei coniugi **** Omissis **** al 50% in comunione dei beni. La porzione pignorata è quella del Signor **** Omissis ****, pari al 50% del totale.

CONFINI

L'immobile pignorato costituito dalle particelle 403,404,405 al Foglio 27 del Comune di Fondi confina con Strada Via San Giovanni e con le particelle 131,219 e 222 allo stesso Foglio, salvo altri. Vedi Allegato n°1 - Estratto di Mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,90 m	Terra
Veranda	10,50 mq	10,50 mq	0,40	4,20 mq	2,90 m	Terra
Terreno agricolo	2000,00 mq	2000,00 mq	0,01	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				129,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1976 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 136 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2461 Reddito dominicale € 19,70 Reddito agrario € 20,97
Dal 04/12/2001 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 404 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale mq Rendita € 369,27 Piano T
Dal 22/10/2008 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 404 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 312,46 Piano T
Dal 22/10/2008 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0707 Reddito dominicale € 5,66 Reddito agrario € 6,02

Il terreno particella 405 ha la stessa cronistoria catastale della particella 403, derivando entrambe le particelle dall'originale particella 136. Vedi Allegato n°3:Visure Catastali Storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	404			A3	2	5,5	110 mq	312,46 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	403				Seminativo arborato	2	0707 mq	5,66 €	6,02 €		
27	405				Seminativo arborato	2	1221 mq	9,77 €	10,4 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento al fabbricato è possibile precisare che è stato abusivamente chiuso il portico presente e sono state realizzate, sempre in assenza di autorizzazione, una tettoia adiacente la casa ed una dependance indipendente.

Tali manufatti non sono stati accatastati in quanto abusivi e non sanabili e dovranno essere rimossi dopo la vendita del bene.

I terreni corrispondono allo stato dei luoghi.

Vedia Allegato n°3:Visure Storiche Catastali e Allegato n°4:Planimetria Catastale.

Non ci sono precisazioni da fare in riferimento ai beni oggetto di perizia.

PATTI

Non ci sono patti da riportare in riferimento ai beni oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato mediocre di manutenzione, con presenza di infiltrazioni e di umidità in alcuni punti e necessita di lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile indipendente non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù in riferimento ai beni oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo fabbricato ad un solo piano fuori terra con struttura mista in c.a. e muratura in blocchetti a foratoni. Le pareti esterne sono da 40 cm nella parte originale e da 20 cm per l'ingresso. Le fondazioni sono di tipo diretto. Gli infissi esterno sono in alluminio, mentre quelli interni in legno. Pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico a norma e impianto di riscaldamento non funzionante in quanto privo di caldaia, con termosifoni in alluminio. Il terreno sul fronte strada risulta occupato da un viale di accesso in ghiaia con ai lati due aiole giardinate. Il terreno retrostante la casa è agricolo con la presenza di circa 10 piante di ulivo in buone condizioni di vegetazione.

L'immobile risulta in uso al debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1976 al 22/10/2008	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe De Longis	29/08/1976	14510	1283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	08/09/1976		9932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2008 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Liguori	22/10/2008	49598	11136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	28/10/2008	30131	17932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Formia	27/10/2008	3818	1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi Allegato n°2- Atto di Provenienza del 22/10/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria di Latina aggiornate al 07/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Conservatoria di Latina il 28/10/2008
Reg. gen. 1 - Reg. part. 6798
Quota: 1/1
Importo: € 266.063,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 177.376,00
Rogante: Notaio Gennaro Liguori
Data: 22/10/2008
N° repertorio: 49599
N° raccolta: 11137
- **Ipoteca legale** derivante da Debito
Iscritto a Conservatoria di Latina il 05/06/2017
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1905
Quota: 1/2
Importo: € 76.152,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.076,34
- **Ipoteca legale** derivante da Debito
Iscritto a Latina il 04/10/2017
Reg. gen. 1 - Reg. part. 3366
Quota: 1/2
Importo: € 42.251,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.125,77

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 13/03/2018
Reg. gen. 5995 - Reg. part. 4309
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona agricola V3 del Comune di Fondi (vedi Allegato n°5 : Certificato di Destinazione Urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n° 2312 del 18/04/1991 (Allegato n°6). Per le opere in difformità è stata ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n°938 del 28/10/2006 (Allegati n°7-8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Rispetto all' elaborato di progetto approvato (Allegato n°8) risulta chiuso il portico e realizzate abusivamente una tettoia adiacente la costruzione e una dependance indipendente. Tali variazioni non possono essere sanate ed andranno, quindi, rimosse a cura dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso

a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via San Giovanni snc
- Trattasi di una unità immobiliare indipendente ad un solo piano fuori terra avente una superficie lorda di circa 100 mq sita in zona periferica - agricola del Comune di Fondi (foto n°1-4). L'immobile è situato su una porzione di terreno interposto a due particelle distinte per complessivi 2461 mq (foto n°5-7) con accesso diretto dalla Via San Giovanni attraverso un cancello carrabile (foto n°5-6). Il pignoramento riguarda il 50% dell'immobile. La casa è costituita da ingresso - soggiorno (foto n°8), portico chiuso abusivamente (foto n°9), soggiorno (foto n°10), cucina (foto n°11), cameretta, camera e bagno (foto n°12-14). Sono inoltre presenti una tettoia abusiva adiacente la casa (foto n°15) e una dependance indipendente (foto n°16-18). Tali strutture non sanabili dovranno essere rimosse e, quindi, non sono state considerate nella stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 404, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 403, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 405, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- Al valore complessivo di stima pari a 129,20 mq x 1.000,00 €/mq = 129.200,00 € andranno detratti i costi di ripristino della regolarità urbanistica stimati in prima ipotesi pari ad Euro 9.200,00, per cui il valore netto dell'immobile risulta pari ad **Euro 120.000,00** (129.200,00 - 9.200,00 €).
- Il valore di vendita della quota pignorata pari al 50% del valore complessivo e, quindi, pari ad **Euro 60.000,00** andrà ridotto per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita della singola quota e fissato, quindi, pari ad **Euro 50.000,00** (diconsi Euro cinquantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Fondi (LT) - Via San Giovanni snc	129,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 129.200,00	50,00%	€ 64.600,00
Valore di stima:					€ 64.600,00

Valore di vendita € 50.000,00 per la quota pari al 50% del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 26/02/2020

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Storiche Catastali (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n°2312 (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Elaborato Grafico autorizzato (Aggiornamento al 17/01/2020)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via San Giovanni snc

Trattasi di una unità immobiliare indipendente ad un solo piano fuori terra avente una superficie lorda di circa 100 mq sita in zona periferica - agricola del Comune di Fondi (foto n°1-4). L'immobile è situato su una porzione di terreno interposto a due particelle distinte per complessivi 2461 mq (foto n°5-7) con accesso diretto dalla Via San Giovanni attraverso un cancello carrabile (foton°5-6). Il pignoramento riguarda il 50% dell'immobile. La casa è costituita da ingresso - soggiorno (foto n°8), portico chiuso abusivamente (foto n°9), soggiorno (foto n°10), cucina (foto n°11), cameretta, camera e bagno (foto n°12-14). Sono inoltre presenti una tettoia abusiva adiacente la casa (foto n°15) e una dependance indipendente (foto n°16-18). Tali strutture non sanabili dovranno essere rimosse e, quindi, non sono state considerate nella stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 404, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 403, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 405, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona agricola V3 del Comune di Fondi (vedi Allegato n°5 : Certificato di Destinazione Urbanistica)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via San Giovanni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 404, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 403, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 405, Qualità Seminativo arborato	Superficie	129,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato mediocre di manutenzione, con presenza di infiltrazioni e di umidità in alcuni punti e necessita di lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare indipendente ad un solo piano fuori terra avente una superficie lorda di circa 100 mq sita in zona periferica - agricola del Comune di Fondi (foto n°1-4). L'immobile è situato su una porzione di terreno interposto a due particelle distinte per complessivi 2461 mq (foto n°5-7) con accesso diretto dalla Via San Giovanni attraverso un cancello carrabile (foto n°5-6). Il pignoramento riguarda il 50% dell'immobile. La casa è costituita da ingresso - soggiorno (foto n°8), portico chiuso abusivamente (foto n°9), soggiorno (foto n°10), cucina (foto n°11), cameretta, camera e bagno (foto n°12-14). Sono inoltre presenti una tettoia abusiva adiacente la casa (foto n°15) e una dependance indipendente (foto n°16-18). Tali strutture non sanabili dovranno essere rimosse e, quindi, non sono state considerate nella stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Conservatoria di Latina il 28/10/2008

Reg. gen. 1 - Reg. part. 6798

Quota: 1/1

Importo: € 266.063,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 177.376,00

Rogante: Notaio Gennaro Liguori

Data: 22/10/2008

N° repertorio: 49599

N° raccolta: 11137

- **Ipoteca legale** derivante da Debito

Iscritto a Conservatoria di Latina il 05/06/2017

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1905

Quota: 1/2

Importo: € 76.152,68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.076,34

- **Ipoteca legale** derivante da Debito

Iscritto a Latina il 04/10/2017

Reg. gen. 1 - Reg. part. 3366

Quota: 1/2

Importo: € 42.251,54

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.125,77

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/03/2018

Reg. gen. 5995 - Reg. part. 4309

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura