

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecinelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.772,87	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Cecinelli Andrea, con studio in Viale J.F. Kennedy, 189 - 04100 - Latina (LT), email andreageomcecinelli@gmail.com, PEC andrea.cecinelli@geopec.it, Tel. 349 440 4431, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri 43, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.465447, 12.914778)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di complessivi n.4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed uno interrato sito in Latina (LT), in Via Vittorio Alfieri angolo V.le Petrarca e ricade all'interno della zona di ridimensionamento viario ed edilizio R2 - Piccarello, così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Latina.

La zona è caratterizzata da scarsa possibilità di parcheggio ed una viabilità poco fluida soprattutto negli orari di punta, anche se la posizione, relativamente vicina al centro cittadino, ne garantisce una buona fruizione di tutti i servizi primari presenti nelle vicinanze, quali scuole, ospedale, luoghi di culto, uffici pubblici e diverse tipologie di attività commerciali.

Il lotto unico di vendita è composto dal bene n.1 con destinazione edilizia locale di deposito non residenziale posto al piano interrato al quale si accede attraverso la rampa carrabile al civico 43 di via Vittorio Alfieri.

L'immobile in oggetto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 147, particella 185, subalterno 12.

L'immobile versa complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.), il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.
Alla stessa il bene è originariamente pervenuto per averlo acquistato giusto atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** in Latina (LT) rep. **** Omissis **** del 15/03/2007, successivamente la stessa esecutata aveva ceduto in vendita l'intera nuda proprietà del bene giusto atto di compravendita dott. **** Omissis **** Notaio in Roma (RM), rep. **** Omissis **** del 05/08/2013, compravendita poi revocata ai sensi e per gli effetti dell'art.1372 comma 1 CC con atto di scioglimento per mutuo consenso di contratto di compravendita, Notaio dott. **** Omissis **** in Carinola (CE), rep. **** Omissis **** del 18/07/2024 racc. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un deposito con servizio igienico interno posto al piano interrato all'interno del quale è presente una palestra ed annesso piccolo locale esterno originariamente destinato a servizio igienico ad oggi utilizzato come cantina, attualmente l'immobile è distinto al N.C.E.U. di Latina al Fg.147 P.lla 185 Sub.12 e risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a nord con altri box, vano scala e locale tecnico condominiale;
- a sud con terrapieno a confine con P.lla 188;
- a est con rampa condominiale con accesso da Via Alfieri 43, catastalmente non censita;
- a ovest con terrapieno a confine con P.lla 315.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito (adibito a palestra)	127,59 mq	140,35 mq	1,00	140,35 mq	2,85 m	interrato
Servizio igienico interno	4,50 mq	4,95 mq	1,00	4,95 mq	2,26 m	interrato
Intercapedine interna accessibile	4,91 mq	5,40 mq	0,50	2,70 mq	2,20 m	interrato
Servizio igienico esterno (adibito a cantina)	2,76 mq	3,04 mq	0,20	0,61 mq	1,96 m	ammezzato
Totale superficie convenzionale:				148,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	148,61 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici su riportate sono da intendersi con le dovute ed ammissibili tolleranze. I coefficienti utilizzati sono stati scelti in maniera discrezionale dal sottoscritto Consulente in quanto ritenuti i più adeguati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni visionati tenendo comunque conto di quanto previsto dall'allegato C del D.P.R. 138/1998, dalla norma UNI 10750:2005 ed infine secondo quanto proposto dalla piattaforma www.procedure.it.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale del bene posto in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà.

Il giorno 29 novembre 2024 il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico e alla costante presenza degli intervenuti, sig. **** Omissis **** in qualità di occupante dell'immobile e dell'Avv. Francesca PEPE in qualità di custode giudiziario, ho proceduto ad eseguire una serie di rilievi metrici architettonici degli ambienti interni all'immobile annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso, sono stati inoltre effettuati rilievi fotografici sia interni che esterni, sono state effettuate altresì delle ricognizioni tecniche nella zona di ubicazione dell'immobile atte a stabilire lo stato e la destinazione d'uso del fabbricato ed il contesto urbanistico - edilizio nel quale è ubicato l'immobile stesso.

Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e le destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento dei sopralluoghi:

PIANO INTERRATO (superfici nette)

S.n.r.:

- Locale di deposito interamente adibito a palestra:
- 1) ingresso con postazione ufficio (scrivania e divanetto attesa) di mq.9,25;
- 2) locale n.1 adibito a sala palestra di mq.67,73;
- 3) locale n.2 adibito a sala pesi e attrezzi di mq.36,80;
- 4) locale n.3 adibito a spogliatoio di mq.13,81;
- 5) servizio igienico interno non presente sulla planimetria catastale e sul progetto approvato di mq.4,50;
- 6) intercapedine interna accessibile non presente sulla planimetria catastale e sul progetto approvato di mq.4,91;
- 7) servizio igienico esterno senza sanitari attualmente adibito a cantina di mq.2,76;

Totale S.n.r. -- mq.139,76

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Rendita € 1,54



		Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Rendita € 444,15 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Rendita € 206,58 Piano S1
Dal 15/03/2007 al 05/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Rendita € 206,58 Piano S1
Dal 05/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Rendita € 206,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 147 mq Rendita € 206,58 Piano S1
Dal 18/07/2024 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 147 mq Rendita € 206,58 Piano S1

La cronistoria catastale è quella riportata nella visura storica catastale per immobile del 18/11/2024 allegata alla presente relazione.
Il titolare catastale risultante dalla suddetta visura storica catastale per immobile alla data del 18/11/2024 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	147	185	12	1	C2	1	100 mq	147 mq	206,58 €	S1	
--	-----	-----	----	---	----	---	--------	--------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla visura catastale del bene si rileva che l'unità immobiliare, inserita nella descrizione di cui all'atto di pignoramento, risulta ubicata in Comune di Latina (LT), Via Vittorio Alfieri n.43 al piano interrato, censita al Fg.147 P.la 185 Sub.12, Cat. C/2 Cl.1 Cons. 100 mq, Superficie catastale totale mq.147, Zc.1 Rendita Euro 206,58, intestata a **** Omissis **** (esecutata) nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** diritto di proprietà per 1/1.

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha provveduto all'esame della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina relativa all'immobile in oggetto, procedendo ad un raffronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in loco rispetto a quanto rappresentato nell'ultima ed attuale planimetria catastale inserita in atti con dichiarazione Prot.LT286 del 18/01/1966 riscontrando alcune difformità relative alla rappresentazione planimetrica, in particolare la consistenza catastale rappresentata, corrispondente a quella rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo, è maggiore rispetto a quella dichiarata in visura, il locale non si presenta come unico ambiente, ma la distribuzione interna è composta da quattro ambienti suddivisi da tramezzature non presenti sulla planimetria catastale ed è presente un servizio igienico interno anch'esso non presente sulla planimetria catastale, ricavato presumibilmente in una porzione dei locali tecnici condominiali attraverso un'apertura operata nella parete nord dell'immobile, allo stato attuale i locali non sono utilizzati quali deposito ma adibiti, attrezzati ed utilizzati come attività di palestra aperta al pubblico, l'annesso servizio esterno, indicato nel pignoramento e rappresentato quale bagno sulla planimetria catastale, è stato trasformato in cantina con rimozione dei sanitari. Fermo restando la regolarità urbanistica e gli eventuali titoli autorizzativi relativi alle difformità riscontrate, per l'ottenimento della regolarità catastale dell'immobile si dovrà procedere ad effettuare i relativi aggiornamenti catastali ed in particolare alla redazione della pratica DOCFA la cui spesa si quantifica forfettariamente in €.700,00 comprensivi delle spese catastali pari ad €.70,00 con l'esclusione degli oneri di legge in fattura sui compensi professionali e dell'eventuale sanzione amministrativa relativa all'epoca di ultimazione a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

PATTI

L'unità immobiliare risulta essere occupata da soggetto terzo estraneo al procedimento esecutivo Sig. **** Omissis **** giusta autorizzazione del 17/01/2025 al custode giudiziario da parte del G.E., alla stipula del contratto di locazione con il terzo occupante con previsione di un termine non successivo all'emissione dell'ordinanza di vendita.



Le procedure di stipula e registrazione del contratto di locazione risultano ancora in iter esecutivo alla data del 08/04/2025.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Attraverso la nota di trascrizione dell'atto di compravendita per Notaio dott. **** Omissis **** in Latina rep.**** Omissis **** del 15/03/2007, l'immobile oggetto di pignoramento viene trasferito "comprensivo di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C.

Dall'analisi della documentazione depositata presso gli uffici del Catasto di Latina, nonché dall'attuale elenco immobili aggiornato al 02/04/2025, pur in presenza di diversi spazi comuni condominiali, tali spazi non sono stati mai censiti e pertanto non risultano beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati da subalterni catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area dove è ubicato il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, non risultano gravami di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un locale di deposito con annesso servizio esterno (attualmente adibito a cantina) posto al piano interrato di una costruzione di complessivi n.4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed uno interrato.

Da quanto risulta dall'esame del fascicolo edilizio presso gli uffici del Comune di Latina è stato possibile accertare che la stessa costruzione è stata iniziata a gennaio 1965 ed ultimata a novembre 1965 e presenta una struttura portante eseguita in cemento armato costituita da travi e pilastri con fondazioni a plinti e cordoli, solai in latero-cemento e tamponature a cassetta.

Il rivestimento esterno del fabbricato è realizzato principalmente in mattoni di cortina ed in parte da intonaco con pitture.

L'accesso all'edificio avviene da Viale F. Petrarca al civico 24 tramite cancello pedonale in ferro che permette di raggiungere il vano scala interno che collega i vari piani della costruzione, è inoltre possibile accedere al piano interrato attraverso una rampa carrabile con ingresso da Via V. Alfieri n.43.

L'immobile in oggetto, al quale si accede dalla rampa carrabile con ingresso da Via V. Alfieri n.43, è attualmente costituito da quattro locali nei quali è svolta attività di fitness aperta al pubblico, in particolare all'ingresso è presente uno spazio adibito ad accoglienza con una scrivania uso ufficio ed una piccola area dedicata all'eventuale attesa, sono poi presenti due sale dedicate all'attività di allenamento ed un locale adibito a spogliatoio, è inoltre presente un servizio igienico interno, l'annesso servizio posto all'esterno, ubicato all'incirca a metà rampa condominiale, è attualmente utilizzato quale cantina.

Le tamponature sono realizzate in blocchi di laterizio forati, le pavimentazioni sono rivestite in materiale idoneo allo svolgimento di attività di fitness ed è presente una controsoffittatura su tutti gli ambienti tranne che nel bagno dove pavimentazione e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. L'annesso servizio esterno



attualmente adibito a cantina presenta la tampunatura esterna in mattoni di laterizio forati, intonacati e tinteggiati sulle due facce e pavimentazione mattonata.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione estiva ed invernale.

Durante le fasi di sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile si trova in normale stato di conservazione e non necessita di rilevanti interventi di manutenzione se non di tipo ordinario.

Si precisa che le destinazioni d'uso degli ambienti interni all'immobile in esecuzione così come precedentemente descritte risultano in difformità rispetto alla destinazione d'uso e a quanto rappresentato sia nelle planimetrie catastali, come meglio riportato nel paragrafo "dati catastali" della presente perizia estimativa, sia nelle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici del Comune di Latina, come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta essere occupata da soggetto terzo estraneo al procedimento esecutivo Sig. **** Omissis **** giusta autorizzazione del 17/01/2025 al custode giudiziario da parte del G.E., alla stipula del contratto di locazione con il terzo occupante con previsione di un termine non successivo all’emissione dell’ordinanza di vendita.

Le procedure di stipula e registrazione del contratto di locazione risultano ancora in iter esecutivo alla data del 08/04/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1977 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ermanno Fiore in Latina	20/04/1977	121099	13217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Latina	11/05/1977	6265	5416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2007 al 05/08/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Celeste in Latina	15/03/2007	69132	21398



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina		15143	7081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2013 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Sepe in Roma	05/08/2013	10837	6148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	07/08/2013	19042	12769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2024	**** Omissis ****	Atto di scioglimento per mutuo consenso di contratto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Malafronte	18/07/2024	2191	1448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	24/07/2024	19474	1920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.), il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Alla stessa il bene è originariamente pervenuto per averlo acquistato giusto atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** in Latina (LT) rep. **** Omissis **** del 15/03/2007, successivamente la stessa esecutata aveva ceduto in vendita l'intera nuda proprietà del bene giusto atto di compravendita dott. **** Omissis **** Notaio in Roma (RM), rep. **** Omissis **** del 05/08/2013, compravendita poi revocata ai sensi e per gli effetti dell'art.1372 comma 1 CC con atto di scioglimento per mutuo consenso di contratto di compravendita, Notaio dott. **** Omissis **** in Carinola (CE), rep. **** Omissis **** del 18/07/2024 racc. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 04/04/2014
Reg. gen. 8834 - Reg. part. 798
Importo: € 245.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 242.299,97

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14468 - Reg. part. 10139
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 08/01/2024
Reg. gen. 417 - Reg. part. 310
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 19/12/2024
Reg. gen. 32167 - Reg. part. 24841
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La formalità riguarda il pignoramento del diritto di nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare acquistata dal Sig. **** Omissis **** con atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** in Roma Rep. **** Omissis **** del 05/08/2013 Racc. **** Omissis ****, trascritto a Latina in data 07/08/2013 Reg.gen.19042 Reg.part.12769. A margine della formalità riguardante la trascrizione dell'atto di compravendita sopra citato, vi sono due annotazioni: La prima del 18/01/2023 Reg.Gen.1293 Reg.Part.288 derivante da inefficacia parziale giusta sentenza del Tribunale di Latina



136/2023 nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena a cui è succeduta nel rapporto la SIENA NPL 2018 s.r.l. ; La seconda del 24/07/2024 Reg.Gen.19474 Reg.Part.1920 derivante da trascrizione di "Scioglimento per mutuo consenso di contatto di compravendita" per Notaio dott. **** Omissis **** in Carinola (CE) Rep. **** Omissis **** del 18/07/2024 Racc. **** Omissis **** relativamente all'atto di compravendita avente ad oggetto la nuda proprietà dell'immobile pignorato che di fatto è rientrato nella piena proprietà dell'esecutata.

Oneri di cancellazione

Non è stato possibile rilevare informazioni utili alla cancellazione delle formalità ed alla quantificazione dei relativi oneri.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le dovute ispezioni ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei R.R.II. di Latina relative all'immobile oggetto di esecuzione distinto al catasto al fg.147 p.la 185 sub.12 integrando quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal Creditore Procedente contenuta nel fascicolo telematico del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, in Via Vittorio Alfieri n.43 e ricade all'interno della zona di ridimensionamento viario ed edilizio R2 - Piccarello, così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Latina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Latina (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione del fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione estimativa è parte.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che risulta essere stata rilasciata dal Comune di Latina la Licenza Edilizia n.43509 del 19/01/1965 alla Sig.ra **** Omissis ****, per l'esecuzione delle opere specificate nell'elaborato di progetto a firma dell'Ing. **** Omissis **** presentato unitamente alla richiesta di Licenza Edilizia in data 20/10/1964.

Successivamente alla fine dei lavori, a seguito di istanza depositata in data 12/07/1965 unitamente all'elaborato di progetto a firma dell'Ing. **** Omissis **** per varianti eseguite in corso d'opera, stata rilasciata dal Comune di Latina alla Sig.ra **** Omissis **** la Licenza Edilizia a Sanatoria n.28571 del 20/12/1965.

All'interno del fascicolo edilizio è stato possibile accertare inoltre la presenza di una certificazione datata 25/01/1966 a firma dell'allora Sindaco del Comune di Latina **** Omissis **** nella quale sono certificate le date di inizio lavori 21/01/1965 e fine lavori 23/11/1965.

L'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Latina con prot.52366 del 22/01/1966.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente alla conformità del bene rispetto ai titoli autorizzativi si precisa che dal confronto fra lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare in oggetto e l'elaborato grafico di progetto della Licenza Edilizia di Variante a Sanatoria n.28571 del 20/12/1965 si riscontra immediatamente una suddivisione interna non prevista dal progetto, tale suddivisione è certamente successiva al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità prot.52366 del 22/01/1966 in quanto nei verbali di ispezione operata dai funzionari comunali in data 04/01/1966, necessaria per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità, è indicato che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto autorizzato salvo lievi varianti ammissibili e che tali varianti consistono nella eliminazione di quattro tramezzi interni nel piano interrato, tale variazione, pure indicata sul progetto della variante, ha determinato l'eliminazione di quattro box auto in favore di una maggiore superficie in pianta dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Il confronto con la planimetria catastale di primo stadio (planimetria di impianto) redatta in data 12/01/1966 e presentata in catasto in data 18/01/1966 prot.286, conferma tale circostanza raffigurando un unico grande locale di deposito formato da un unico ambiente comprendente le superfici che avrebbero dovuto corrispondere ai quattro box non realizzati.

Inoltre, dalle misurazioni eseguite, si riscontra che la superficie netta è maggiore rispetto a quella raffigurata nel progetto, pressoché corrispondente, invece, con quella raffigurata nella planimetria catastale che pertanto conferma che tale difformità sia stata realizzata sin dall'origine e che sia stata oggetto di verifica in sede di rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità.

Invece riguardo la realizzazione di un bagno non presente nel progetto autorizzato e neppure nella planimetria catastale, tale opera si ritiene sia stata realizzata presumibilmente tra il 1977 ed i primi anni '80 dalla precedente proprietà, operando un varco sulla parete divisoria tra l'unità immobiliare e l'ex locale caldaia del condominio annettendone parte della superficie al locale di deposito (all'epoca utilizzato quale falegnameria).

Allo stato attuale, le finiture interne, la presenza di climatizzazione estiva ed invernale, i rivestimenti di pavimentazione e pareti, l'uso dei locali quale palestra aperta al pubblico, evidenziano un cambio della destinazione d'uso per la quale non risulta essere stato richiesto né rilasciato il relativo titolo edilizio, tale difformità risulta non essere sanabile.

Relativamente alle altre difformità riscontrate e descritte è necessaria la presentazione delle relative pratiche edilizie in sanatoria trattandosi di opere che di fatto non hanno determinato un ampliamento volumetrico del piano interrato del fabbricato, utilizzando il titolo previsto dal regolamento Comunale vigente secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, Art.6-bis C.5 e/o Artt.36, 36-bis e 37.

Si ritiene che i costi a carico dell'aggiudicatario per onorari dei professionisti tecnici incaricati all'espletamento delle pratiche edilizie, gli oneri dovuti all'amministrazione Comunale di Latina per tasse istruttorie e sanzioni e gli eventuali costi di rimessa in pristino relativi al cambio della destinazione d'uso non sanabile, possano ammontare forfettariamente ad un totale di € 7.000,00 salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico in merito alle sanzioni previste per l'esecuzione di opere in difformità ai titoli rilasciati.

Si fa presente che di tale spesa si è ritenuto di tenerne conto nella determinazione finale del valore di stima dell'immobile stesso.

In merito all'Attestazione di Prestazione Energetica, trattandosi di immobile con destinazione d'uso non residenziale (locali di deposito e magazzini), non è necessaria né obbligatoria la redazione dell'A.P.E., come definito dall'articolo 3 del decreto legislativo 192/2005 e dall'appendice A del Decreto Ministeriale 26/06/2015.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta amministrato da:

**** Omissis ****

con sede in **** Omissis ****, 04100 Latina (LT).

Come si evince dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio su richiesta dello scrivente Consulente, lo stato di morosità condominiali per quote insolute da parte dell'esecutato, salvo eventuali ulteriori spese o conguagli non rilevati successivamente, risulta alla data del 07/04/2025 pari a € 1.207,03

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Considerato che l'immobile posto in esecuzione è costituito da un locale di deposito con accesso autonomo da Via Vittorio Alfieri 43 con annesso servizio esterno posto al piano interrato di un fabbricato condominiale, analizzata la collocazione e posizione all'interno della stessa costruzione, l'impossibilità di dividere l'immobile in più lotti, si è ritenuto di poter procedere in fase di stima alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri 43, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di complessivi n.4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed uno interrato sito in Latina (LT), in Via Vittorio Alfieri angolo V.le Petrarca e ricade all'interno della zona di ridimensionamento viario ed edilizio R2 - Piccarello, così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Latina. La zona è caratterizzata da scarsa possibilità di parcheggio ed una viabilità poco fluida soprattutto negli orari di punta, anche se la posizione, relativamente vicina al centro cittadino, ne garantisce una buona fruizione di tutti i servizi primari presenti nelle vicinanze, quali scuole, ospedale, luoghi di culto, uffici pubblici e diverse tipologie di attività commerciali. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n.1 con destinazione edilizia locale di deposito non residenziale posto al piano interrato al quale si accede attraverso la rampa carrabile al civico 43 di via Vittorio Alfieri. L'immobile in oggetto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 147, particella 185, subalterno 12. L'immobile versa complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 87.679,90

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste ed annunci immobiliari e dei relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Sono stati inoltre consultate le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Latina e ricadenti nella zona B1- "Centrale - nucleo storico delimitato dalle vie Milazzo, Ezio, Terenzio, Alfieri, Botticelli, Porfiri, Giotto, Bixio, Aspromonte, Villafranca, Giulio Cesare" riferiti al secondo semestre 2024.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali, risultano in normale stato manutentivo e conservativo.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, è stimato il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 590,00.

Dal valore stimato del bene dovranno essere decurtati gli oneri e le spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia" oltre alle spese relative agli aggiornamenti catastali di cui al paragrafo "Dati catastali".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri 43, piano S1	148,61 mq	590,00 €/mq	€ 87.679,90	100,00%	€ 87.679,90
Valore di stima:					€ 87.679,90

Valore di stima: € 87.679,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



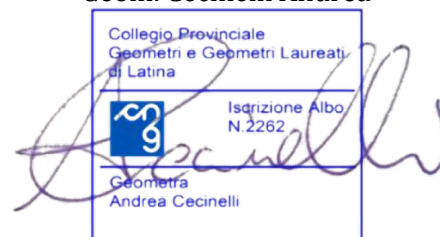
Spese di regolarizzazione edilizia	7000,00	€
Spese di aggiornamento catastale	700,00	€
Spese condominiali insolute	1207,03	€

Valore finale di stima: € 78.772,87

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 10/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cecinelli Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - primo accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Ultimo progetto approvato - L.E.Var.San. 28571 del 20.12.1965
- ✓ N° 7 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestazioni invio relazione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri 43, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di complessivi n.4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed uno interrato sito in Latina (LT), in Via Vittorio Alfieri angolo V.le Petrarca e ricade all'interno della zona di ridimensionamento viario ed edilizio R2 - Piccarello, così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Latina. La zona è caratterizzata da scarsa possibilità di parcheggio ed una viabilità poco fluida soprattutto negli orari di punta, anche se la posizione, relativamente vicina al centro cittadino, ne garantisce una buona fruizione di tutti i servizi primari presenti nelle vicinanze, quali scuole, ospedale, luoghi di culto, uffici pubblici e diverse tipologie di attività commerciali. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n.1 con destinazione edilizia locale di deposito non residenziale posto al piano interrato al quale si accede attraverso la rampa carrabile al civico 43 di via Vittorio Alfieri. L'immobile in oggetto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 147, particella 185, subalterno 12. L'immobile versa complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, in Via Vittorio Alfieri n.43 e ricade all'interno della zona di ridimensionamento viario ed edilizio R2 - Piccarello, così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Latina.

Prezzo base d'asta: € 78.772,87



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.772,87

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri 43, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 185, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	148,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di complessivi n.4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed uno interrato sito in Latina (LT), in Via Vittorio Alfieri angolo V.le Petrarca e ricade all'interno della zona di ridimensionamento viario ed edilizio R2 - Piccarello, così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Latina. La zona è caratterizzata da scarsa possibilità di parcheggio ed una viabilità poco fluida soprattutto negli orari di punta, anche se la posizione, relativamente vicina al centro cittadino, ne garantisce una buona fruizione di tutti i servizi primari presenti nelle vicinanze, quali scuole, ospedale, luoghi di culto, uffici pubblici e diverse tipologie di attività commerciali. Il lotto unico di vendita è composto dal bene n.1 con destinazione edilizia locale di deposito non residenziale posto al piano interrato al quale si accede attraverso la rampa carrabile al civico 43 di via Vittorio Alfieri. L'immobile in oggetto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 147, particella 185, subalterno 12. L'immobile versa complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 04/04/2014

Reg. gen. 8834 - Reg. part. 798

Importo: € 245.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 242.299,97

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 08/01/2024

Reg. gen. 417 - Reg. part. 310

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/12/2024

Reg. gen. 32167 - Reg. part. 24841

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

Contro **** Omissis ****

Note: La formalità riguarda il pignoramento del diritto di nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare acquistata dal Sig. **** Omissis **** con atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** in Roma Rep. **** Omissis **** del 05/08/2013 Racc. **** Omissis ****, trascritto a Latina in data 07/08/2013 Reg.gen.19042 Reg.part.12769. A margine della formalità riguardante la trascrizione dell'atto di compravendita sopra citato, vi sono due annotazioni: La prima del 18/01/2023 Reg.Gen.1293 Reg.Part.288 derivante da inefficacia parziale giusta sentenza del Tribunale di Latina 136/2023 nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena a cui è succeduta nel rapporto la SIENA NPL 2018 s.r.l., ; La seconda del 24/07/2024 Reg.Gen.19474 Reg.Part.1920 derivante da trascrizione di "Scioglimento per mutuo consenso di contatto di compravendita" per Notaio dott. **** Omissis **** in Carinola (CE) Rep. **** Omissis **** del 18/07/2024 Racc. **** Omissis **** relativamente all'atto di compravendita avente ad oggetto la nuda proprietà dell'immobile pignorato che di fatto è rientrato nella piena proprietà dell'esecutata.

