

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Elaborati: Relazione di Consulenza Tecnica

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

R.G.E. 29/2022

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Data 13/03/2023

Il Tecnico incaricato
Dott. Arch. Eugenio Mellace

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

via dei Crispolti, 78 - 00159 Roma - tel/Fax 06.48907095 - e.mail: eugeniomellace@gmail.com
P.IVA: 06923821000 - C.F.: MLL GNE 69722 C352X

TRIBUNALE DI LATINA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.: 29/2022

G.E.: dott.ssa Alessandra Lulli

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, con studio in Roma - Via dei Crispolti n. 78 in data **28/11/2022** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567 cod. pro. civ.;*
- 3) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;*
- 4) alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*
- 5) alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 6) alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;*
- 7) alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia*

successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

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

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

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

11) accerti la conformità tra la descrizione del bene attuale e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale di compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

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

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

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

15) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

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

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

Si è provveduto ad acquisire, per i beni pignorati, la documentazione ultraventennale rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

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

L'atto di pignoramento immobiliare predisposto dall'Avvocato Daniela Carnevali del Foro di Roma, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Cristiano Montemagno (con studio in Latina, Piazza Bruno Buozzi n. 1) a favore del sig. [REDACTED] e contro il

sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] è stato trascritto al **Registro Particolare n. 7384** e al **Registro Generale n. 9802** - Direzione Provinciale di **Latina** Ufficio Provinciale – **Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/4/2022.**

L'immobile pignorato, indicato nell'atto di pignoramento, viene di seguito descritto come abitazione di tipo civile:

*"Immobilie sito in **San Felice circeo (Lt) Via dei Caprioli, piano T, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 21, part. 160/310, sub. 3**".*

Si tiene a precisare che, nella visura catastale, viene erroneamente indicato solo il piano terreno come identificativo del bene e non è stato riportato il numero civico.

A seguito del sopralluogo, possiamo dire che il bene dovrebbe essere identificato, al NCEU, come sito in via dei Caprioli n. 29 – P. T-1.

L'immobile infatti è composto da giardino/cortile privato posto al piano terreno e da abitazione ubicata al piano primo. All'abitazione si accede tramite scala esterna, posta nel cortile/giardino, di collegamento al terrazzo dove è presente la porta di accesso all'appartamento. Per arrivare all'immobile pignorato, bisogna entrare da via dei Caprioli n. 29 all'interno del "Centro Residenziale Colle Circeo II".

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

L'abitazione è censita al **N.C.E.U. del Comune di San Felice Circeo (Lt)** al foglio **21**, part. **160/310**, sub **3**, Zona Censuaria - , categoria **A/2**, classe **2**, consistenza di **5,5** vani, superficie catastale **141** , rendita catastale **€ 525,49**.

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

Il bene, contraddistinto dal sub 3, confina rispettivamente con:

- Strada interna del Centro Residenziale
- Particella 309
- Particella 311

Il tutto come si evince dalle visure catastali e dall'estratto di mappa allegati.

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

Il bene pignorato deve essere venduto in un **unico lotto**.

L'unità immobiliare, non dotata di impianto di sollevamento/ascensore è così composta:

Piano terra (P.T)

- Cortile/Giardino

Piano primo (P.1)

- Terrazzo
- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina
- Corridoio
- Bagni n.2
- Camere n.4 *
- Balcone

* Si tiene a precisare, come verrà successivamente descritto in maniera più specifica al **punto 12**, che n.2 camere hanno una superficie inferiore ai 9 mq entrando in contrasto con quanto previsto dal Decreto Ministeriale Sanità 5/7/1975.

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

F 21 PART 160_310 SUB 3				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	mq	124,00	100%	124,00
Balcone	mq	2,40	33%	0,79
Terrazzo	mq	34,07	33%	11,24
Cortile	mq	66,90	10%	6,69
Superficie Totale				142,73

La superficie commerciale del bene pignorato, a seguito rilievo, risulta essere pari a **142,73 mq.**

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle importanti difformità, confrontando il bene con il progetto/licenza edilizia e quanto depositato al NCEU, come meglio descritte successivamente nella perizia al punto 12.

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

Come si evince dalle Ispezioni effettuate, compresa visura catastale, e dalla Relazione Notarile, l'immobile oggetto di pignoramento è per ½ proprietà del sig. [REDACTED] e per ½ proprietà della sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Sentenza per divisione (atto dell'autorità giudiziaria) del 9/2/2017 numero di repertorio 6039/2012 e trascrizione 7066/2019 del 30/4/2019.

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

Si è provveduto a richiedere ed acquisire il Certificato di stato di famiglia e L'Estratto di matrimonio, allegati alla presente perizia.

Tra le annotazioni riportate all'interno dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, si acquisisce la seguente importante informazione:

"Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al N. 28 P. 2 S. C anno 2020 del Comune di SAN FELICE CIRCEO, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto si sono separati."

7) alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività 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;

Il bene pignorato non è sottoposto a vincoli.

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

Effettuando le ricerche, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, in data 14/2/2023, alla presenza del collaboratore di studio Arch. Silvia Marini e del tecnico dell'Ufficio Tecnico nella persona del geom. Marco Bosca, è emerso che l'edificio per il **P.R.G. del Comune di San felice Circeo, ricade nel Piano attuativo "Colle Circeo 1 e 2" – Piano attuativo Zona B – completamente e sottozona B4 – completamente lottizzazione strada Mediana.**

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n. 2612 rilasciata in data 12/1/1973 e in data 13 luglio 1988 è stata presentata domanda intesa ad ottenere il Certificato di abitabilità. Ad oggi tale certificato non è stato rilasciato da parte dell'Ufficio Tecnico.

Il tutto allegato alla presente relazione peritale.

Salvo altra documentazione e/o fatti non a conoscenza del CTU.

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

Lo scrivente è stato impossibilitato *dall'inoltare l'attestato di Prestazione Energetica, in quanto il "sistema informatico APE LAZIO" non contempla la casistica, nella quale ricadono l'immobile sopraindicato, in cui è presente una caldaia funzionante ma priva di documentazione tecnica (libretto di impianto e ultima verifica periodica - all II), senza la quale non è possibile inoltrare l'APE.*

Sarà cura dell'aggiudicatario, l'eventuale messa a norma degli impianti e la redazione dell'APE.

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

Il bene pignorato è costituito in **un unico lotto**, come descritto al **punto 4** della presente relazione peritale.

E' stato effettuato n.1 sopralluogo fissato e svolto in data **14/2/2023** alla presenza del sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, del collaboratore di studio Arch. Silvia Marinai e del **Notaio dott. Lucio Nastri (Custode)**.

Si conferma che l'immobile oggetto del pignoramento si trova in **Via dei Caprioli n.29** - **Borgata Mediana Vecchia - San Felice Circeo (Lt)**, come già descritto al **Punto 3**. L'immobile dista circa 8 chilometri dal centro di San Felice Circeo e circa 3 chilometri dal lungomare.

La zona non è servita da una linea di trasporto pubblico che la possa collegare con la zona centrale del comune o con il lungomare. Nelle immediate vicinanze sono presenti le seguenti attività commerciali, una farmacia distante circa 1,9 chilometri ed un supermercato distante circa 2,8 chilometri.

Il bene pignorato è ubicato all'interno di un edificio a due livelli (piano Terra e piano Primo), ad uso per civile abitazione con accesso attraverso una strada interna del "Centro Residenziale Colle Circeo II".

A livello strutturale è stato costruito con struttura portante in cemento armato, solai misti in laterizio e cemento armato, tamponatura esterna a cassetta e copertura a falda dotata di grondaia e relativi discendenti.

Descrizione dell'abitazione

Presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica
- Rivestimento bagno e cucina (ceramica) per tutt'altezza
- Pareti tinteggiate
- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in legno

La dotazione di impianti è completa e comprende:

- Impianto Elettrico (funzionante, presenza di quadro elettrico e corpi illuminanti)
- Impianto Idrico (funzionante, presenza di caldaia per la produzione di acqua calda e di riscaldamento)

Il bene verte in buone condizioni manutentive, i sanitari dei locali igienici sono in buono stato di conservazione e l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Si constata però, uno stato di vetustà nel manto di copertura del tetto in tegole, vi è un evidente degrado a causa di elementi danneggiati e rovinati.

Alla data del sopralluogo non si sono rilevate infiltrazioni a soffitto e sulle pareti dell'unità immobiliare.

Si specifica che non è stata consegnata/reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità, ai sensi del DM 37/08 ex L. 46/90, per tutti gli impianti presenti a servizio dell'immobile.

Il sottoscritto tiene a precisare che gli eventuali acquirenti, prima di procedere all'acquisto, dovranno visionare i luoghi per valutarne lo stato di conservazione e manutenzione del bene oggetto di pignoramento.

11) accerti la conformità tra la descrizione del bene attuale e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale di compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

L'atto di pignoramento immobiliare predisposto dall'Avvocato Daniela Carnevali del Foro di Roma, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Cristiano Montemagno (con

studio in Latina, Piazza Bruno Buozzi n. 1) a favore del sig. [REDACTED] e contro il [REDACTED] è inerente l'immobile sito nel Comune di San Felice Circeo (Lt):

- Via dei Caprioli n.29 - F.21, Part. 160-310, Sub 3 e Cat. A/2

La nota di trascrizione del verbale di pignoramento è stata effettuata in data 14/4/2022 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Latina al Reg. Gen. 9802 e al Reg. Part. n. 7384.

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

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

Occorre però, puntualizzare quanto segue:

a seguito del sopralluogo effettuato in data **14/2/2023**, si è constatato che **lo stato dei luoghi è in contrasto con il Progetto/Licenza Edilizia rilasciati dal Comune di San Felice Circeo ed a quanto depositato al NCEU**. Si precisa che alcune difformità sono state realizzate molto probabilmente in fase di costruzione in quanto, la **licenza edilizia** venne rilasciata **nel 1973** e la planimetria catastale venne presentata al **NCEU** nel **1974**.

Le difformità risultanti a seguito di presa visione dei luoghi, sono state riportate in un elaborato grafico allegato alla presente perizia e consistono in:

1. ampliamento con modifica dei prospetti a causa di chiusura perimetrale e superiore di un terrazzo (come si evince nell'elaborato progettuale allegato alla licenza edilizia). In questo modo è stata realizzata una camera di superficie inferiore ai 9 mq, in contrasto con quanto prescritto da Decreto Ministeriale Sanità 5/7/1975;
2. ampliamento di una porzione dell'edificio, individuato nell'elaborato fotografico ove è posizionato il caminetto. Il prospetto è stato modificato a seguito di

realizzazione di una seconda finestra, rispetto all'elaborato progettuale allegato alla licenza edilizia;

3. realizzazione di un muretto ubicato nel terrazzo privato per consentire la costituzione di un balcone avente accesso diretto dalla cucina;
4. spostamento di una porzione della parete esterna, con affaccio sul terrazzo privato, per la realizzazione di una camera di superficie inferiore ai 9 mq, in contrasto con quanto prescritto da Decreto Ministeriale Sanità 5/7/1975. A seguito di questa modifica, vi è la conseguente riduzione dei mq destinati al terrazzo privato;
5. realizzazione di un manufatto all'interno del cortile/giardino.
6. il cortile/giardino ha una dimensione ridotta rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata al NCEU. Infatti il muro di confine/divisione con la particella 309, dello stesso foglio, risulta spostato verso la particella 310 oggetto di pignoramento;
7. diversa distribuzione degli spazi interni con la riduzione dei mq destinati al soggiorno e la realizzazione di un secondo bagno.

Dalle ricerche effettuate negli uffici del Comune di San Felice Circeo (Lt), non esiste alcun titolo edilizio per quanto sopraelencato e descritto, esiste solo l'elaborato progettuale parte integrante della licenza edilizia ed allegato alla presente relazione.

I punti n.1 e n.2 sono difficilmente sanabili in quanto sono ormai parte integrante della sagoma dell'edificio di conseguenza, è impossibile effettuare una loro demolizione senza creare un eventuale danno all'intera struttura.

Non essendo possibile sanarli attraverso una pratica all'ufficio condono, si può effettuare la fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 co. 2 del D.P.R. 380/01. Si tiene a precisare che la fiscalizzazione, non si deve intendere come una sanatoria in quanto non elimina il carattere abusivo dell'opera ma si evita la demolizione.

L'art. 34 co. 2 del D.P.R. 380/01 cita:

"2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale,"

Per i punti 3, 4 e 5 si dovrà procedere alla demolizione di quanto realizzato in assenza di titolo edilizio ed effettuare lo stato quo ante graficizzato nell'elaborato progettuale allegato alla licenza edilizia.

Per il punto 6 si dovrà procedere all'aggiornamento catastale (DOCFA) previa rettifica dell'atto di compravendita.

Per il punto 7, si dovrà provvedere a presentare pratica edilizia CILA/SCIA, in sanatoria. Successivamente si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale (DOCFA).

Il tutto fatto salvo altra documentazione e/o fatti non a conoscenza del CTU.

Il costo per la risoluzione di tutti i punti sopradescritti, verrà decurtato al valore totale dell'immobile.

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

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

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

La consistenza non ha subito variazioni o frazionamenti.

15) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);

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

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

Sul bene oggetto di pignoramento non esistono frazionamenti.

17) elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it);

www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);

Lo stato delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti è il seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **Atto di Compravendita:**

Reg. Gen. 5503 - Reg. Part. 3914 del 22/3/1990

Notario Massimo Lottini

▪ **Divisione giudiziale:**

Reg. Gen. 32904 - Reg. Part. 16394 del 14/10/2005

Tribunale di Latina

▪ **Ipoteca legale:**

Reg. Gen. 7341 - Reg. Part. 2838 del 17/2/2007

Gerit spa – Agente Risc. Prov. Roma

▪ **Ipoteca legale:**

Reg. Gen. 20244 - Reg. Part. 3026 del 12/10/2015

Equitalia Sud spa

▪ **Sentenza per divisione:**

Reg. Gen. 9799 - Reg. Part. 7066 del 30/4/2019

Corte di Appello

▪ **Cancellazione totale:**

Reg. Gen. 12856 - Reg. Part. 1599 del 5/6/2019

Agenzia delle Entrate – Riscossione

▪ **Sentenza di condanna:**

Reg. Gen. 2963 - Reg. Part. 354 del 11/2/2020

Tribunale di Latina sez. distaccata di Terracina

▪ **Verbale di pignoramento:**

Reg. Gen. 9802 - Reg. Part. 7384 del 14/4/2022

Tribunale di Latina

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

dal coniuge assegnatario del medesimo, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

Gli esecutati [REDACTED] nella visura catastale, risultano in comunione legale dei beni. Tuttavia, come già riportato al precedente **punto 6** nel 2020 i coniugi si sono separati.

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

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

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

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

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

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

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

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

Il sottoscritto ha inviato all'amministratore, del "Consorzio Colle Circeo II", apposita PEC con richiesta delle informazioni necessarie per rispondere al quesito. Si specifica che, non avendo avuto alcun riscontro, si è provveduto a sollecitare la risposta per via telefonica.

Alla data della presentazione della perizia in via telematica, 17/3/2023, non è pervenuta nessuna documentazione.

Si allega PEC.

22) fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n.390 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

Si rimanda a quanto già precedentemente detto ai **punti 8 e 12.**

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

L'indicazione dello strumento urbanistico, è stato precedentemente descritto al **punto 8** dell'elaborato peritale, l'utilizzazione è di tipo abitativo.

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

A seguito di **Sentenza per Divisione**, come già descritto al **punto 5**, il bene risulta nella effettiva titolarità degli esegutati.

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

Non sono presenti altri contitolari oltre agli esegutati.

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

Il lotto è stato valutato attraverso le quotazioni desunte dall' **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, il Borsino Immobiliare di San Felice Circeo (Lt) e attraverso indagini di mercato.

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

- Ubicazione e caratteristiche della zona

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

- Condizioni dell'unità immobiliare

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

ed avuto riguardo ai

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

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

1.774,37 €/mq

€/mq	1.774,37	x	mq	142,73	=	€ 253.255,83
------	----------	---	----	--------	---	---------------------

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

*Per quanto riscontrato e dichiarato ai **punti 10, 12 e 15**, poiché sono state rilevate delle difformità, si dovrà procedere alla fiscalizzazione delle opere realizzate in difformità*

rispetto alla licenza edilizia che non possono essere demolite, alla demolizione delle opere realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia ed inoltre alla presentazione di pratica edilizia CILA/SCIA, in sanatoria, con successivo aggiornamento Catastale (DOCFA) per le opere sanabili oltre alla revisione del manto di copertura.

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

Il costo presumibile è **di circa € 45.225,12**

€ 253.255,83	-	€ 45.225,12	=	€ 208.030,71
--------------	---	-------------	---	--------------

Pertanto il valore sarà pari a:

€ 208.030,71

Il Consulente Tecnico

Arok. Eugenio Mellace

ALLEGATI:

- 1) estratto di mappa
- 2) planimetria catastale
- 3) visura catastale
- 4) rilievo - stato dei luoghi
- 5) graficizzazione difformità
- 6) servizio fotografico
- 7) atto di pignoramento
- 8) licenza edilizia
- 9) progetto allegato alla licenza edilizia
- 10) richiesta abitabilità
- 11) certificato stato di famiglia
- 12) estratto di matrimonio
- 13) PEC amministratore "Consorzio Colle Circeo II"
- 14) verbale di giuramento dell'esperto

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it