

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balestrieri Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



All'udienza del 27/07/2022, il sottoscritto Arch. Balestrieri Mario, con studio in Via Don C. Torello, 11 - 04100 - Latina (LT), email mariobalestrieri@libero.it, PEC mario.balestrieri@archiworldpec.it, Tel. 3392664873, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontinia (LT) - strada Migliara 52 Dx, snc

edificio con destinazione residenziale che sorge in zona agricola inserito in corte di pertinenza privata con accesso diretto dalla viabilità pubblica, già fabbricato rurale.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontinia (LT) - strada Migliara 52 Dx, snc

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Lo stato di comunione legale dei beni, oltre ad essere dichiarato all'interno degli atti di acquisizione del bene, è stato rilevato dall'estratto di matrimonio nel quale non essendo presente alcuna annotazione, determina che i coniugi hanno manifestato la volontà di avere regime patrimoniale di "Comunione dei beni".

CONFINI

L'edificio residenziale e gli annessi di servizio sono totalmente circondati dal terreno che costituisce la corte esclusiva che confina, sul lato sud-est con la particella n.6 che costeggia la strada Migliara 52 Dx, sul lato nord-est con la particella n. 136, sul lato nord-ovest con la particella n.138 (di altra proprietà ma asservita in parte all'edificio con atto d'obbligo) e sul lato sud-ovest con la particella n. 153, tutte le particelle sono riportate sul foglio 131 del catasto dei terreni del Comune di Pontinia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,29 mq	164,27 mq	1	164,27 mq	3,00 m	P. T. Rialzato + P. 1°
Balcone scoperto	8,25 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	Primo
Veranda/Portico	11,20 mq	11,20 mq	0,45	5,04 mq	3,50 m	Terra
Locale Servizio con Lavatrice e WC	4,56 mq	6,67 mq	0,5	3,33 mq	3,00 m	Rialzato con accesso dall'esterno
Pollaio	24,06 mq	38,12 mq	0,2	7,62 mq	2,20 m	Terra
Locale caldaia	2,16 mq	5,20 mq	0,2	1,04 mq	2,00 m	Terra
Cortile di pertinenza esclusiva per i primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	
Cortile di pertinenza esclusiva per i rimanenti 1068 mq	1068,00 mq	1068,00 mq	0,02	21,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				207,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1976 al 13/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 16 Qualità Seminativo irriguo Cl.03

		Superficie (ha are ca) 03.85.40 Reddito dominicale € 362,26 Reddito agrario € 278,66
Dal 13/12/2002 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 123 Qualità Seminativo irriguo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.21.62 Reddito dominicale € 20,32 Reddito agrario € 15,63
Dal 13/12/2002 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 137 Qualità Seminativo irriguo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 4,37
Dal 06/11/2007 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 131, Part. 139 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.27.52 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/12/2015 al 11/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 139, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 263,91
Dal 11/01/2016 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 139, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 301,61

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	139	4		A3	1	8 vani	230 (compr. aree scoperte) mq	301,61 €	T-1	

ASTE GIUDIZIARIE® Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale manca la rappresentazione di due vani finistra al piano terra che sono il primo presente nel locale denominato "Dispensa", l'altro nel "Ripostiglio". Queste aperture sono rappresentate negli elaborati allegati ai titoli autorizzativi. Sarà necessaria una variazione della planimetria catastale per allinearle allo stato dei luoghi.

PATTI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, sono vincolati con successivi atti d'obbligo a favore del Comune di Pontinia e che sono stati stipulati il primo dal Notaio Pierantoni il 20/09/1976, trascritto il 26/09/1977 Reg Part. n.10720 e Reg. Gen. n.12398, necessario per realizzare l'ampliamento del fabbricato rurale ed alcuni manufatti edilizi. Successivamente, a conclusione dell'iter amministrativo per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 119 del 28/05/2008, è stato necessario un ulteriore atto redatto dal Notaio Ranucci del 28/11/2007 e trascritto il 04/12/2007 al n. 21040 del Reg. Part e al n. 41061 del Reg Gen. che modifica ed integra i precedenti atti.

Il Comune di Pontinia ha inoltre autorizzato il frazionamento della proprietà mantenendo in essere comunque il vincolo all'esistenza delle volumetrie autorizzate, all'asservimento della quota di terreno attualmente su altra proprietà.

Tali obbligazioni, riferite a terreni estranei alla procedura, che erano già in essere al momento dell'acquisizione della piena proprietà, sono attualmente vincolanti per tutti gli edifici compresi nella presente relazione oltre ad altri manufatti che ricadono su aree ora di altra proprietà ed estranee ad essa.

Tali vincoli ed obbligazioni possono essere annullati solo con il consenso del Comune di Pontinia, mediante idoneo contratto da stipularsi e trascriversi a spese degli eventuali interessati.

L'eventuale annullamento di tali obbligazioni inciderà anche sull'esistenza delle volumetrie esistenti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, si presenta nel complesso in buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcune tracce di dilavamento su alcune porzioni delle facciate ma nel complesso queste si presentavano in buono stato. Intorno all'edificio è presente un marciapiede perimetrale, pavimentato con mattonelle in clinker color rosso laterizio, che in alcuni punti sono saltate così come il cordolo in cemento che delimita lo spazio pedonale. Lungo tutto il fabbricato è presente un battiscopa, che protegge dall'umidità battente e di risalita, realizzato con ricorsi di mattoni tipo pietra posati per un'altezza di circa 40. Il cornicione non presenta segni di infiltrazioni, mentre la gronda ed alcuni tratti dei discendenti, realizzati in metalli, presentano segni di principio di corrosione dovuta alla vetustà. Gli annessi presenti nella corte sono invece in cattivo stato di conservazione, il pollaio sia nella parte portante costituita da paramenti murari in blocchetti di tufo, che nella struttura lignea posta a sostegno dei coppi di copertura denota la necessità di urgenti interventi di manutenzione e consolidamento. Anche il locale caldaia, realizzato con muratura portante in blocchetti di tufo ed una copertura costituita da tavelloni in laterizio e malta cementizia protetti da tegole, si presenta in cattivo stato di conservazione, anche la caldaia contenuta nel locale è fuori servizio da molto tempo e, considerando che è del tipo alimentato a gasolio, ad un sommario esame non dovrebbe essere recuperabile. L'area scoperta è costituita da un giardino coperto da un manto erboso spontaneo, sono presenti alcune piante ornamentali ed alcuni alberi di basso e medio fusto. Il lotto di proprietà è delimitato su un lato dal fosso che costeggia la viabilità pubblica, sul lato sud-ovest è presente un'altra scolina mentre i rimanenti limiti non sono delimitati da alcuna recinzione fronteggiando altre porzioni di terreno che facevano parte della medesima proprietà ora frazionata. Ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, gli altri presenti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

L'immobile oggetto della procedura, costituito da una casa rurale isolata a due piani e da due locali accessori, ha un unico accesso carrabile e pedonale posto sulla strada Migliara 52 dx, delimitato da un cancello comandato a distanza con meccanismo elettrico. L'abitazione ha corte esclusiva e non facendo parte di un compendio immobiliare non ha parti in uso comune con altre proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Pontinia, i beni pignorati sono liberi da vincoli e gravami determinati da gli usi civici o demaniali ad eccezione di quanto previsto negli atti d'obbligo già citati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente relazione, è costituito da una casa unifamiliare oltre a due locali accessori, il primo utilizzato in parte come pollaio e in parte come piccola rimessa, il secondo è un piccolo vano realizzato a protezione della caldaia e chiuso su tre lati. L'abitazione, posta in posizione pressochè centrale nel lotto di proprietà, ha affacci liberi su tutti e quattro i lati. Il portone principale, protetto dal sovrastante balcone, è posto sul prospetto che è rivolto verso la strada e poiché il primo solaio è stato realizzato su un vespaio che lo solleva di circa 50 cm rispetto al piano campagna, per entrare nell'abitazione occorre superare tre gradini. Dall'ingresso, sul quale affaccia una stanza utilizzata come dispensa, si può procedere verso un ampio spazio destinato a cucina-pranzo e soggiorno, oppure salendo una scala realizzata con due rampe interrotte da un pianerottolo, si procede per il piano superiore dove sono presenti tre stanze oltre ad un bagno. Al piano terra non è presente il bagno, ma uscendo dalla portafinestra della cucina procedendo nel portico che la precede, si arriva ad un locale di servizio dove, oltre alla lavatrice, sono presenti i sanitari. La struttura dell'intero edificio è costituita prevalentemente da muratura portante realizzata con blocchetti di tufo mentre i solai sono in laterocemento, l'altezza interpiano è di 3 ml. Le finiture delle pareti esterne sono eseguite con intonaco rifinito al gesso mentre quelle interne con intonaco civile tinggiato con pittura lavabile di diverse colorazioni. Il bagno, posto al primo piano, è rivestito con mattonelle in ceramica lucida con colorazione prevalente marrone intervallate da alcune con decorazione floreale per un'altezza di circa 2,40m, anche la pavimentazione è realizzata con lo stesso materiale. I pavimenti del piano terra sono realizzati con una monocottura 30x30 posata in diagonale, la scala è rivestita in granito rosso con corrimano e parapetto realizzato con colonnine di legno scuro mentre la pavimentazione del piano superiore è realizzata per tutti i locali con un marmo di colore prevalentemente giallo, percorso da venature con tonalità cangiante, montato a spina di pesce. Gli infissi esterni sono tutti realizzati in legno con vetro semplice ed oscurati esternamente con avvolgibili in pvc esterni, le uniche eccezioni sono la portafinestra della cucina che è in alluminio preverniciato bianco e la finestra posta sulle scale che ha un profilo in alluminio anodizzato bronzo con vetri scuri. Gli infissi interni ed il portone d'ingresso, sono del tipo commerciale a battente, realizzati in legno tamburato con cornici in legno tutte con una colorazione scura. Tutti gli infissi, sia interni che esterni, sono in buone condizioni di conservazione. Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico sanitario, tutto funzionante. E' presente anche l'impianto di riscaldamento, realizzato con tubature sottotraccia e radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a gasolio, posta nel locale caldaia presente nella corte, che non è funzionante da diverso tempo. Per gli impianti presenti non sono state fornite le certificazioni. Attualmente l'abitazione è riscaldata con una cucina economica a legna posizionata al piano terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrici. A ridosso del confine nordovest del giardino è presente un locale nato come porcilaia/pollaio che attualmente è in parte utilizzato come pollaio ed in parte come piccolo ricovero all'interno del quale è posto un forno a legna. Questo annesso, come il locale caldaia sono in pessime condizioni avendo bisogno di importanti interventi manutentivi sia sulle murature che nella copertura.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

A seguito dell'accesso eseguito congiuntamente alla CUSTODE Dott.ssa Tiziana Nale, il sottoscritto constatava che il compendio immobiliare oggetto della custodia risultava essere abitato dai genitori della debitrice, **** Omissis **** e **** Omissis ****, in forza del diritto di abitazione che grava sull'immobile previsto nell'atto di donazione a rogito del Notaio Raffaele Ranucci, del 29/02/2008, Rep. n. 94521, ("...rimane l'obbligo a far abitare nell'immobile sito in Pontinia alla strada Migliara 52 Dx, i propri genitori, **** Omissis ****, vita loro natural durante..."). Circostanza riconfermata in occasione della stipula del successivo atto di divisione, in data 10/02/2016 presso il Notaio in Sezze (LT) Dott. Antonio Fuccilo, Repertorio n. 26435. Pertanto, all'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato dai genitori della debitrice eseguita in forza di titolo anteriore al pignoramento e pertanto opponibile all'esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1976 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Pisapia	18/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Latina	21/02/1976	2453	2078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Ranucci	29/02/2008	94521	25923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Latina	14/03/2008	7376	4350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/02/2016 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio A. Fucillo	10/02/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Latina	08/03/2016	4766	3410
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Latina il 07/06/2018
Reg. gen. 13356 - Reg. part. 2210
Importo: € 59.353,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.676,56
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 06/06/2018
N° repertorio: 3342
N° raccolta: 5718
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 08/07/2019
Reg. gen. 15554 - Reg. part. 2539
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio A. Fucillo
Data: 04/07/2019

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 31287
N° raccolta: 19186

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 31/01/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 238
Importo: € 104.471,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.186,56

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Latina il 17/11/2021
Reg. gen. 28956 - Reg. part. 21939
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, i terreni siti in Pontinia e distinti in Catasto al Foglio n°131 Particella n°139, sono interessati da quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con deliberazione della G.R.L. n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E - Sottozona "E1" che è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A., così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel certificato.

Inoltre, secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in zona "E" - Sottozona "E1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle N.T.A. con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare n.3/04.

Il certificato di destinazione urbanistica attesta inoltre che per la zona Rurale sono entrate in vigore le disposizioni di cui alla L.R. n° 38/99 e s.m.i..

Il terreno ricadendo in un'area dichiarata "Zona Sismica" è assoggettato alle prescrizioni della Legge n.64 del 02/02/1974.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in virtù l'autorizzazione concessa dal Comune di Pontinia, con il nulla-osta n.2353 del 11/04/1970, per la costruzione di un edificio rurale e rilasciato dopo il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07/05/1969.

Successivamente, con la Concessione n. 9472 del 05/01/1978, si autorizzava l'ampliamento in sovrapposizione dell'abitazione rurale esistente.

In ultimo la Concessione in sanatoria, rilasciata ai sensi della L.47/85 e L. 724/94, sanava una serie di difformità relative al pollaio/porcile, al locale caldaia oltre ad altri manufatti estranei alla procedura, mentre

per l'abitazione, che non è stata oggetto di condono, allega il rilievo dello stato dell'opera con la rappresentazione delle piante e dei prospetti che coincidono con lo stato attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Riguardo la certificazione energetica dell'unità immobiliare, poichè la proprietà riferiva di non averne mai richiesta la redazione ad alcun tecnico, il sottoscritto, essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008, ha provveduto a depositare il certificato APE riferito all'immobile in oggetto, allegato alla presente.

Per quanto riferibile agli impianti, essendo stati realizzati in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 46/90 ed al DM 37/08, non avendo subito adeguamenti o modifiche, sono sprovvisti della certificazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile, identificato al NCEU al foglio 131 partt. n.139 sub 4 del Comune di Pontinia, non insistono oneri condominiali essendo il bene una costruzione unifamiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontinia (LT) - strada Migliara 52 Dx, snc edificio con destinazione residenziale che sorge in zona agricola inserito in corte di pertinenza privata con accesso diretto dalla viabilità pubblica, già fabbricato rurale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 139, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 88.089,22 Lo scrivente valutata la natura del bene ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
 - Bene N° 1 -

Il bene è costituito da un edificio residenziale unifamiliare con circostante corte privata, sito a Pontinia (LT), sulla strada Migliara 52 Dx. L'accesso, pedonale e carrabile alla proprietà, avviene attraverso un ponticello che, protetto da un parapetto metallico e custodito da un cancello con motorizzazione elettrica, scavalca il fosso presente lungo la viabilità pubblica. All'interno della proprietà sono presenti due piccoli vani accessori l'uno con destinazione a pollaio-porcile mentre l'altro protegge per la caldaia, presente, non più in funzione da diverso tempo. Questi due manufatti sono stati regolarizzati con una concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Pontinia ed al momento del sopralluogo versavano in cattive condizioni di conservazione. L'immobile principale, un edificio residenziale realizzato su due piani, è nato come edificio rurale per il quale il Comune di Pontinia, dopo il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07/05/1969, rilasciava un "Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili" di cui alla pratica n. 2353 del 11/04/1970. Successivamente, con la Concessione n. 9472 del 05/01/1978, si autorizzava l'ampliamento in sovrapposizione dell'abitazione rurale ed in ultimo, la Concessione in sanatoria n. 119 del 28/05/2008 rilasciata ai sensi della L.47/85 e L. 724/94, ha regolarizzato quanto ora presente sulla proprietà. L'abitazione è realizzata su due livelli, il primo rialzato di circa 50 cm dal piano campagna, è occupato per la maggior estensione da un grande ambiente che senza alcuna divisione ospita la cucina, una zona pranzo ed uno spazio soggiorno. Dall'ingresso si può accedere ad una stanza che è utilizzata come dispensa o, procedendo attraverso la scala a due rampe, si prosegue sino al piano superiore dove sono presenti tre ampie stanze da letto ed un bagno. Nell'area esterna antistante la cucina ed accessibile da una porta finestra, è presente una piccola veranda dove affaccia un piccolo locale di servizio che ospita, oltre alla lavatrice anche i servizi igienici che non sono invece presenti al piano terra dell'abitazione. L'impianto di riscaldamento, costituito da radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, non è in funzione da svariato tempo poiché la caldaia rotta non è stata mai sostituita. Lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso una fossa biologica IMHOFF e da successiva subirrigazione su terreni confinanti, ora di altra proprietà ma vincolati al volume edificato da atti d'obbligo, come illustrato negli elaborati allegati alla Conc. in Sanatoria. Lo stabile residenziale, alla data del sopralluogo, è stato trovato in buone condizioni di conservazione, anche gli impianti presenti risultavano tutti funzionanti ad eccezione del riscaldamento. L'immobile, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade nella zona rurale del Comune di Pontinia ed è classificato dalle norme del P.R.G. come zona omogenea Agricola "Zona E - Sottozona "E1" che è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A., cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel certificato, ed è identificato al catasto Fabbricati del comune di Pontinia al Fg. 131, Part. 139 sub 4, Categoria: A3, Classe: 01, Consistenza: 8 vani, Rendita: € 301,61

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

Valore di stima del bene : € 135.521,88 -

Valore del diritto di abitazione: € 47.432,66 =

Valore di Vendita : € 88.089,22

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato stimato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, regolarità dell'estensione, dati metrici e soprattutto la situazione del mercato rispetto alla domanda e all'offerta. Altre variabili sono le caratteristiche intrinseche quali: le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica, l'ampiezza dei vani e la luminosità, il grado di manutenzione e di conservazione. Nel procedimento estimativo sintetico-comparativo, sono state individuate una serie di quotazioni che il mercato immobiliare locale offre per abitazioni con caratteristiche similari desunte dalle inserzioni delle maggiori agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Idealista, Tecnocasa), da informazioni reperite presso agenzie locali oltre a valutazioni di altri esperti stimatori presenti su siti istituzionali. Da questa ricerca si è desunto che il valore di mercato medio, pur tra la scarsità delle transazioni rilevate nelle zone rurali, oscilla tra € 1200,00/mq e i € 550,00/mq attestandosi ad un valore medio di € 875,00/mq. Per maggior conforto si è svolto il confronto con i dati riportati dalle pubblicazioni semestrali dei valori del mercato immobiliare che effettua il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze con riferimento alle quotazioni di compravendita desunti dalle rilevazioni

effettuate per il 2° semestre 2022 dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Latina con specifico riferimento al Comune di Pontinia ed alla zona dove è sito il bene, nello specifico: Fascia/Zona: extraurbana/Rurale, codice zona: R1, microzona catastale: 0, destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, stabilendo pertanto che il parametro più significativo sia quello relativo al mq lordo di superficie. Considerando che il valore di mercato rilevato è compreso tra € 910,00/mq ed € 610,00 determinando un valore medio pari ad € 760,00/mq. Interpolando i due valori medi scaturiti dalle indagini di mercato con quelli messi a disposizione dall'OMI si fissa in € 817,50/mq il prezzo più congruo da utilizzare come riferimento. Partendo da queste valutazioni, considerando le peculiarità del bene, l'epoca di costruzione, le tecniche utilizzate, la vetustà e lo stato di conservazione degli impianti che fa prevedere la necessità di interventi di manutenzione e ripristino, si stabilisce di applicare una riduzione pari al 20% sul valore sopra indicato per cui si fissa il prezzo equo di € 654,00 al mq da applicare sulla superficie lorda e sulla consistenza complessiva, tenuto conto anche delle superfici non residenziali e degli spazi esterni.

STIMA SINTETICA:

A) Edificio residenziale con corte esclusiva:

- Valore di stima -----: 654,00 €/mq x 207,22 mq = € 135.521,88

STIMA DIRITTO DI ABITAZIONE

Oltre a quanto sopra descritto occorre valutare che il bene è vincolato con diritto di abitazione vita natural durante (non opponibile) riservato ai genitori dell'esecutata, come rappresentato nell'atto di provenienza, tale vincolo può essere quantificato per analogia con il diritto di usufrutto utilizzando i valori tabellari aggiornati dal MEF con il Decreto emesso in data 20.12.2022 in base al quale, utilizzando il coefficiente riferito all'età del più giovane degli occupanti, si ottiene che tale diritto incide per il 35% sull'intero valore del bene.

Dopo tali considerazioni si procede a detrarre dal valore dell'immobile, come scaturito dalla stima, l'importo attribuito al diritto di abitazione ottenendo così:

- Valore di Vendita: € 135.521,88 - (€ 135.521,88 x 0,35) = € 135.521,88 - € 47.432,66 = € 88.089,22

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Pontinia (LT) - strada Migliara 52 Dx, snc	207,22 mq	425,10 €/mq	€ 88.089,22	100,00%	€ 88.089,22
Valore di stima:					€ 88.089,22

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 11/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balestrieri Mario



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontinia (LT) - strada Migliara 52 Dx, snc edificio con destinazione residenziale che sorge in zona agricola inserito in corte di pertinenza privata con accesso diretto dalla viabilità pubblica, già fabbricato rurale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 139, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, i terreni siti in Pontinia e distinti in Catasto al Foglio n°131 Particella n°139, sono interessati da quanto previsto dal vigente P.R.G. approvato con deliberazione della G.R.L. n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E - Sottozona "E1" che è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A., così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel certificato. Inoltre, secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in zona "E" - Sottozona "E1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle N.T.A. con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare n.3/04. Il certificato di destinazione urbanistica attesta inoltre che per la zona Rurale sono entrate in vigore le disposizioni di cui alla L.R. n° 38/99 e s.m.i.. Il terreno ricadendo in un'area dichiarata "Zona Sismica" è assoggettato alle prescrizioni della Legge n.64 del 02/02/1974.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - strada Migliara 52 Dx, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 139, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	207,22 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, si presenta nel complesso in buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcune tracce di dilavamento su alcune porzioni delle facciate ma nel complesso queste si presentavano in buono stato. Intorno all'edificio è presente un marciapiede perimetrale, pavimentato con mattonelle in clinker color rosso laterizio, che in alcuni punti sono saltate così come il cordolo in cemento che delimita lo spazio pedonale. Lungo tutto il fabbricato è presente un battiscopa, che protegge dall'umidità battente e di risalita, realizzato con ricorsi di mattoni tipo pietra posati per un'altezza di circa 40. Il cornicione non presenta segni di infiltrazioni, mentre la gronda ed alcuni tratti dei discendenti, realizzati in metalli, presentano segni di principio di corrosione dovuta alla vetustà. Gli annessi presenti nella corte sono invece in cattivo stato di conservazione, il pollaio sia nella parte portante costituita da paramenti murari in blocchetti di tufo, che nella struttura lignea posta a sostegno dei coppi di copertura denota la necessità di urgenti interventi di manutenzione e consolidamento. Anche il locale caldaia, realizzato con muratura portante in blocchetti di tufo ed una copertura costituita da tavelloni in laterizio e malta cementizia protetti da tegole, si presenta in cattivo stato di conservazione, anche la caldaia contenuta nel locale è fuori servizio da molto tempo e, considerando che è del tipo alimentato a gasolio, ad un sommario esame non dovrebbe essere recuperabile. L'area scoperta è costituita da un giardino coperto da un manto erboso spontaneo, sono presenti alcune piante ornamentali ed alcuni alberi di basso e medio fusto. Il lotto di proprietà è delimitato su un lato dal fosso che costeggia la viabilità pubblica, sul lato sud-ovest è presente un'altra scolina mentre i rimanenti limiti non sono delimitati da alcuna recinzione fronteggiando altre porzioni di terreno che facevano parte della medesima proprietà ora frazionata. Ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, gli altri presenti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.</p>		
Descrizione:	edificio con destinazione residenziale che sorge in zona agricola inserito in corte di pertinenza privata con accesso diretto dalla viabilità pubblica, già fabbricato rurale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

