TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falsaci Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.

contro

[redacted]

Via dell'Irto 140

04013 [redacted]



ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI ★ LATINA ★
ARCHITETTO U.E.
BRUNO FALSACI
N° 156 SEZ. A

SOMMARIO

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 4
Precisazioni 4
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 5
Formalità pregiudizievoli 6
Normativa urbanistica 6
Regolarità edilizia 6
Vincoli od oneri condominiali 6
Stima / Formazione lotti 7
Riserve e particolarità da segnalare 7
Riepilogo bando d'asta 9
Lotto Unico 9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E. 10
Lotto Unico 10

INCARICO

All'udienza del 19/03/2024, il sottoscritto Arch. Falsaci Bruno, con studio in Via Carducci, 7 - 04100 - Latina (LT), email bfalsaci@libero.it, PEC bruno.falsaci@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via dell'Irto 140 (Coord. Geografiche: 41.54699 12.96329)

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione costituita da un unico piano terra con copertura a tetto di tegole a più falde. Tale abitazione è ubicata all'interno di un unico terreno con altri fabbricati e relativi sub., non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via dell'Irto 140

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione presente nel fascicolo è completa, ad eccezione della planimetria catastale dell'abitazione e dell'elaborato planimetrico. Il tutto reperito dal sottoscritto Esperto Arch. Bruno Falsaci.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Via dell'Irto 140
  04013 - Sermoneta (LT)
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione costituita da un unico piano terra, con copertura a tetto a più falde, è inserita all'interno della particella 366 del Foglio 24 di Sermoneta.
confina con due abitazioni di altra proprietà, indicate come sub. 1 e sub. 2.
Il resto dei lati confina con il sub. 9 Bene Comune Non Censibile.
Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,84 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	140,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla data dell'Atto di Compravendita del 16/1/2006 fra [redacted] e [redacted] ed anche prima i dati catastali dell'immobile in oggetto non sono cambiati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	366	4		A3	3	7 vani	140 mq	488,05 €	Terra	

PRECISAZIONI

Trattasi di un appartamento al piano terra con copertura a tetto di tegole a più falde, inserito come sub. 4 all'interno della Part. 366, dove insistono altri manufatti. Tale fabbricato, come si evince da una vecchia pratica edilizia al Comune di Priverno del 12-11-1993, è stato dato parere favorevole, a condizione della presentazione di ulteriore documentazione integrativa, che non è stata mai prodotta, causando la decadenza della su indicata pratica. Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto, alla presenza dell'Avvocato Custode dell'immobile, del 20.06.2024, si sono accertate alcune difformità interne, quale apertura o chiusura di porte o passaggi fra gli ambienti, ma soprattutto l'ampliamento abusivo sulle due parti laterali della tettoia, posta sul lato dell'ingresso dell'abitazione. Pertanto il fabbricato principale è stato edificato in zona rurale del Comune di Sermoneta anteriormente all'anno 1967.

PATTI

Non ci sono patti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono le Particelle 8 e 9, dichiarate catastalmente Bene Comune Non Censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù od altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni si presumono a sacco. I muri portanti, sia perimetrali che di spina sono di muratura portante. L'esposizione è Est-Sud-Ovest, in aderenza a nord con altre abitazioni. L'altezza utile interna rilevata è di ml. 2,84. La muratura portante si presume sia di tufo. I solai sono in latero-cemento. La copertura è costituita da un tetto a più falde con sovrastante manto di tegole. Le murature sono rifinite, intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne sono in gres. Le porte interne so in legno tamburato, quella d'ingresso è blindata, gli infissi esterno sono in pvc. Tutti gli impianti sono presenti, in quanto l'abitazione è abitata dal Sig [redacted] e dalla sua famiglia. Intorno all'abitazione c'è un terreno denominato Bene Comune Non Censibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione in oggetto è abitata dal Sig [redacted] e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/10/2006** al **14/11/2024**	[redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Coletta Andrea	16/10/2006	7296	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig[redacted] è divenuto proprietario dell'immobile in oggetto a seguito di atto di compravendita del Pubblico Ufficiale #Coletta Andrea del 16/10/2006 Rep. 7296.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non ci sono formalità. Tranne una possibile futura pratica edilizia per le modifiche interne.

NORMATIVA URBANISTICA

Abitazione ubicata in zona rurale del Comune di Sermoneta. Edificata, come dichiarato in una pratica del 1993 presentata al Comune di Sermoneta, anteriore al 1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli od oneri condominiali

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico, in quanto trattasi di un'unica abitazione al piano terra.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via dell'Irto 140
  Trattasi di una abitazione costituita da un unico piano terra con copertura a tetto di tegole a più falde. Tale abitazione è ubicata all'interno di un unico terreno con altri fabbricati e relativi sub., non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 366, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 210.000,00
  Valutazione di mercato della zona, comparata con la Banca delle Quotazioni Immobiliari. Provincia: Latina, Comune: Sermoneta, Fascia/Zona: Suburbana (Via dell'Irto), Codice Zona E/3, Microzona Catastale: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.
  Abitazioni Civili, Stato Conservativo: Normale, Valore di Mercato fra 1.400 e 1.650 al mq.
  Si è tenuto congruo di applicare il valore di € 1.500/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sermoneta (LT) - Via dell'Irto 140	140,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 210.000,00	100,00%	€ 210.000,00
				Valore di stima:	€ 210.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'abitazione è stata dichiarata nel 1993, con atto notorio al Comune di Sermoneta, realizzata antecedente all'anno 1967 in zona rurale. Tale abitazione ha avuto modifiche interne, regolarmente autorizzabili, mentre l'ampliamento della tettoia esterna potrebbe rientrare in nuove autorizzazioni della Legge Salvacasa.

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 14/11/2024
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falsaci Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed Elaborato Planimetrico del lotto (Aggiornamento al 15/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Catastali aggiornate (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notorio del 1993 (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via dell'Irto 140
  Trattasi di una abitazione costituita da un unico piano terra con copertura a tetto di tegole a più falde. Tale abitazione è ubicata all'interno di un unico terreno con altri fabbricati e relativi sub., non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 366, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Abitazione ubicata in zona rurale del Comune di Sermoneta. Edificata, come dichiarato in una pratica del 1993 presentata al Comune di Sermoneta, anteriore al 1967.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - Via dell'Irto 140		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 366, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	140,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione costituita da un unico piano terra con copertura a tetto di tegole a più falde. Tale abitazione è ubicata all'interno di un unico terreno con altri fabbricati e relativi sub., non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'abitazione in oggetto è abitata dal Si[redacted] e dalla sua famiglia.		

TRIBUNALE DI LATINA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo n. 123/2023 R.G.E.

Promossa d[redacted]

Contro[redacted]

Giudice Esecutore: Dott.ssa LULLI Alessandra

PERIZIA INTEGRATIVA ESPLICATIVA

(inerente i costi per la sanabilità delle riscontrate irregolarità)

Latina, 03.03.2024

Arch. Bruno Falsaci

Studio: Via Carducci n. 7 - 04100 Latina (LT)
Cell. 337/924511
E mail: bfalsaci@libero.it

In risposta alla richiesta in oggetto, inerente la possibile sanabilità delle difformità riscontrate in loco durante il sopralluogo, effettuati i controlli dovuti, controllate le normative vigenti e soprattutto il recente "Decreto Salva Casa", quindi la legge 105/2024 di conversione del Decreto Legge 69/2024, più conosciuto come il "Decreto Salva Casa 2024", in cui si indica che vi sono importanti semplificazioni atte a favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie" e la sanatoria di molti interventi di trasformazione interna eseguita senza titolo, si può dichiarare quanto segue:

- le difformità riscontrate nel sopralluogo sono di due tipi: esterne ed interne.
- le difformità esterne possono essere sanate alle seguenti condizioni:
    - di aver realizzato le opere entro il 24 Maggio 2024, mediante comunicazione di fine lavori o in mancanza di tale comunicazione, ricorrendo alla documentazione indicata dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico.

  "Articolo 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, Testo unico"

  "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."
- le difformità interne, in quanto di modesta entità, comporterebbero la presentazione al Comune, in maniera on-line, di una semplice CILA, pratica edilizia in base alla Legge 73/2010.

Soluzioni alle difformità riscontrate:

1- difformità esterne: non potendo legittimare gli "abusi" (ampliamento tettoia anteriore e chiusura piccolo portico laterale) come conformi all'epoca della realizzazione e conformi contestualmente alla data odierna, devono ritenersi non sanabili, ma con il ripristino dello "status quo ante";

2- difformità interne: regolarizzabili tramite semplice pratica CILA al Comune di Sermoneta.

Studio: Via Carducci n. 7 - 04100 Latina (LT)
Cell. 337/924511
E mail: bfalsaci@libero.it

Spese occorrenti:

1- difformità esterne: costo demolizioni parti eccedenti non sanabili: € 50/mq compreso trasporto a discarica del materiale demolito;
(ml. 12,00 x 4,00 = mq. 48,00 x € 50,00 = € 2.400,00) (tettoia eccedente)
(ml. 4,00 x 2,00 = mq. 8,00 x € 50,00 = € 4000,00) (portico eccedente)

Totale € 2.400,00,00 + 400,00 = € 2.800,00

2- difformità interne: costo pratica relativo alla parcella del tecnico per la presentazione della CILA e sanzione al Comune per aver già effettuate le opere;
€ 2.500 parcella professionista, al netto degli oneri previsti per legge, comprensiva della variazione catastale Docfa;
€ 1.000,00 sanzione per aver effettuato le opere senza autorizzazione;
€ 70,00 versamento, all'Agenzia delle Entrate – Catasto, da parte del Tecnico Incaricato per la presentazione della Variazione Catastale Docfa a fine pratica.

Totale € 2.500,00 + 1.000,00 + 70,00 = € 4.200,00.

Arch. Bruno Falsaci

