

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tozzi Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.060,36	16

All'udienza del 03/02/2023, il sottoscritto Arch. Tozzi Maria, con studio in Via del Gelsomino, 13 - 04013 - Latina (LT), email arch.m.tozzi@gmail.com, PEC maria.tozzi@archiworldpec.it, Tel. 0773 63 01 78 , Fax 0773 60 97 93, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella, 42, edificio 1, interno 7, piano 4

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito al quarto ed ultimo piano di un edificio dotato di ascensore e costituito da un piano interrato e 5 piani fuori terra (T-1-2-3-4) con copertura a terrazzo, ubicato a Latina, in Via Saturnino Piattella n°42. Il piano interrato è adibito ad autorimessa privata, il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i restanti 1-2-3-4 a residenza.

L'edificio è parte del Complesso Immobiliare denominato **** Omissis **** costituito da n°3 palazzine, la cui posizione, prossima a tutti i servizi della cittadina (posta, banca, ospedale, verde di quartiere, farmacia, scuole, ecc,) favorisce, inoltre, i collegamenti con il territorio in relazione alla vicinanza con lo Scalo ferroviario e con la SS Pontina.

L'appartamento, situato nell'Edificio 1, ha una superficie netta pari a circa 112,53 mq, è corredato di n° 3 balconi coperti (superfici nette pari a 5,53 mq, 8,13 mq e 6,52 mq) ed è coperto dal terrazzo condominiale.

In data 11/03/2023, previa rituale comunicazione scritta alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi di causa congiuntamente al suo collaboratore ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di perizia, verificando, altresì, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione.

In data 05/06/2023 si è reso necessario ulteriore sopralluogo atto a raccogliere compiutamente i dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, congiuntamente all'Ing. Emilio Ranieri, ausiliario specializzato di propria fiducia.

I verbali di sopralluogo, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e tutte le comunicazioni, sono allegati alla presente relazione di stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella, 42, edificio 1, interno 7, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente in atti il Certificato Ipotecario n° LT37010 anno 2022, rilasciato a seguito di richiesta con Prot. n. LT 36092 del 13/05/2022 ed il Certificato storico per immobile aggiornato al 13/05/2022.
Si integra la certificazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 con la mappa censuaria.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Al debitore ed all'ex coniuge **** Omissis ****, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta con Atto di Compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Latina in data 29/11/1984, Rep. 6622, Racc. 2520, trascritto a Latina l'11/12/1984, Reg. Gen. 18555, Reg. Part. 15387, che si allega in copia.

CONFINI

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- nord: distacco su altro lotto;
- sud: ascensore e vano scala;
- est: distacco su altro lotto;
- ovest: distacco su Via Saturnino Piattella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,53 mq	130,19 mq	1	130,19 mq	2,70 m	4°
Balcone b1	5,53 mq	7,14 mq	0,30	2,14 mq	2,70 m	4°
Balcone b2	8,13 mq	9,75 mq	0,30	2,92 mq	2,70 m	4°
Balcone b3	6,52 mq	8,20 mq	0,30	2,46 mq	2,70 m	4°
Totale superficie convenzionale:				137,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Eseguite le opportune verifiche,

- alla data del sopralluogo, le superfici rilevate risultano essere le seguenti:

- superficie lorda omogenizzata: 137,71 mq;

- superficie netta (esclusi i balconi): 112,53 mq;

- alla data dell'ispezione, le superfici negli atti del catasto risultano essere le seguenti:

- superficie lorda omogenizzata: 135,00 mq;

- superficie netta (esclusi i balconi): 128,00 mq.

Le superfici indicate in tabella sono quelle derivate dal rilievo metrico effettuato in data 11/03/2023.

Il computo delle superfici è determinato secondo i principi adottati nell'allegato C, lettera d) dal D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 congiunto alle istruzioni fornite nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Per approfondimento si rimanda alla Sezione "Dati catastali".

Si allegano il rilievo metrico eseguito dalla scrivente, le visure catastali e l'ultima planimetria in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 1,34
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 738,53
Dal 01/01/1994 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 453,19

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

L'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti variazioni:

- in data 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie derivanti dalla planimetria presentata il 01/06/1984, Prot. 000004565;

- in data 25/06/2020, Prot. n. LT0009145: variazione toponomastica d'ufficio n.34000.1/2020.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	796	9		A2	3	6,5 vani	Totale 135,00 mq	453,19 €	4	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo, lo stato di fatto rilevato non è conforme all'ultima planimetria catastale in atti discostandosi per la costruzione di una parete in cartongesso in corrispondenza della parete a nord della sala/pranzo che ha consentito di ricavare un ripostiglio.

L'intervento rilevato non è considerabile "lieve" in relazione alle indicazioni della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010 poichè ha variato la funzionalità di uno dei vani dell'unità immobiliare rendendo necessaria la presentazione di idoneo atto di aggiornamento catastale per mezzo di pratica DOCFA con contestuale versamento di € 50,00 di diritti erariali.

L'onorario dovuto al tecnico per la preparazione, redazione e presentazione della pratica catastale occorrente e sopra descritta si stima in € 500,00 cui vanno aggiunti gli oneri di legge ed il contributo dovuto alla Cassa professionale.

Si confrontino i rilievi metrico e fotografico con le risultanze planimetriche catastali.

Nota

Si precisa che alla data dell'Accesso agli atti del Servizio di Edilizia privata del Comune di Latina non è stata riscontrata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prevista, per questo tipo di interventi, dall'art. 6-bis del TUE, DPR 380/2001 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).

Per le opere descritte si rende necessaria la presentazione di una CILA con deposito tardivo ("in sanatoria") e contestuale versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 prevista al comma 5 dello stesso articolo del TUE che consentirà, inoltre, di aggiornare urbanisticamente la planimetria del bene oggetto di perizia (si rimanda a quanto esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia").

L'onorario dovuto al tecnico per la preparazione, redazione e presentazione della CILA in sanatoria si stima in € 1.500,00 cui vanno aggiunti gli oneri di legge ed il contributo dovuto alla Cassa professionale.

Il parere è espresso salvo diverse valutazioni e/o indicazioni delle Amministrazioni competenti.

STATO CONSERVATIVO

All'interno dell'unità immobiliare in più punti del soffitto, (sala/pranzo e stanze da letto, in particolare) è stata rilevata l'esfoliazione della pittura che verosimilmente può derivare da impermeabilizzazione inadeguata del sovrastante lastrico solare e/o condensa.

In corrispondenza del vano di ingresso alla cucina, è presente una crepa nell'intonaco in una porzione della parete con materiale verosimilmente disomogeneo, probabilmente derivante da un urto accidentale della porta di accesso.

I prospetti del fabbricato, si presentano in normale stato conservativo.

Si confronti il rilievo fotografico allegato.

PARTI COMUNI

Si rimanda all'allegato Regolamento di Condominio fornito in copia dall'Amministratore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Può desumersi dalla Relazione Tecnica allegata al Progetto autorizzato con Concessione Edilizia n°140/1980 del 05/07/1980 del Comune di Latina, che l'edificio di cui è parte il bene oggetto di perizia presenta struttura in cemento armato con solai di capestio in latero cemento e tamponature con laterizi posti in foglio con interposta camera d'aria riempita con lana di vetro, con funzione di isolamento termoacustico.

La finitura esterna rilevata è ad intonaco con successiva tinteggiatura.

L'edificio è dotato di ascensore, autoclave, impianto elettrico, fognario, di irrigazione e citofonico.

L'appartamento presenta altezza abitabile pari a 2,70 m ed è costituito da ampia sala/pranzo (27,69 mq), cucina abitabile (11,84 mq), n° 2 bagni completi di cui uno dotato di vasca (4,99 mq e 5,18 mq), ripostiglio (6,36 mq), stanza da letto matrimoniale (20,89 mq), n°2 stanze da letto singole (10,73 mq e 11,48 mq) e n°3 balconi coperti (5,53 mq, 6,52 mq e 8,13 mq) rispettivamente accessibili dalla sala/pranzo, dalla stanza da letto posta ad ovest e dalla cucina.

Alla data del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sono state rilevate le seguenti finiture: pavimentazione in gres porcellanato ad eccezione dei servizi igienici e della cucina in piastrelle di monocottura, tinteggiatura di tutti gli ambienti, rivestimento in piastrelle di ceramica delle pareti della cucina e dei servizi igienici fino a 2,00 m. Le porte di accesso ai vari ambienti sono in legno tamburate, gli infissi sono in legno con vetro singolo, protetti da avvolgibili.

L'unità immobiliare è provvista di impianti citofonico, elettrico (energia elettrica da rete) e di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a gpl che produce anche l'acqua calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di conduttura comunale così come l'eliminazione delle acque reflue avviene mediante allaccio alla pubblica fognatura.

Si confrontino il rilievo metrico ed il rilievo fotografico allegati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dal comproprietario non esecutato, **** Omissis ****, ex coniuge del debitore.

L'appartamento è stato assegnato all'ex coniuge **** Omissis ****, a seguito di ricorso per separazione giudiziale, nei confronti **** Omissis ****, iscritta al n.2648/2010, in data 13.09.2010, come in Atto di

intervento dell'Avv. **** Omissis **** per **** Omissis **** in atti della procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1984	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Temistocle Giorgilli	29/11/1984	6622	2520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Latina	11/12/1984	18555	15387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Latina	14/12/1984	8438		

I Sig.ri **** Omissis **** hanno acquistato il bene oggetto di perizia **** Omissis **** con Atto di Compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Latina in data 29/11/1984, Rep. 6622, Racc. 2520, trascritto a Latina in data 11/12/1984, Reg. Gen. 18555, Reg. Part. 15387 che si allega in copia.

Si precisa che detta Società ha acquistato dal **** Omissis **** con Atto del Notaio **** Omissis **** di Latina del 13/12/1979, Rep. 28664-14269, l'appezzamento di terreno edificabile su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte l'edificio, la cui costruzione è stata autorizzata con Concessione edilizia n°140/1980 del 05/07/1980 del Comune di Latina.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo
Iscritto a Latina il 25/10/2016
Reg. gen. 22445 - Reg. part. 3682
Importo: € 62.174,32

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.087,16
Data: 25/10/2016
N° repertorio: 1819
N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a Latina il 08/03/2021
Reg. gen. 5331 - Reg. part. 3985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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

Trascritto a Latina il 06/05/2022
Reg. gen. 12087 - Reg. part. 8919
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina si è appurato che con la Circolare n.8/E del 4 marzo 2015, avente ad oggetto "Annotazioni ex art. 586 c.p.c. - Profili civilistici e fiscali", l'Agenzia delle Entrate, in estrema sintesi, afferma che la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizioni di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Sono dovute, inoltre, per ogni formalità pregiudizievole, imposta di bollo pari ad € 59,00 e tassa ipotecaria pari ad € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ricadente nel PPE R/5 - "Torre La Felce" la cui revisione è stata approvata con Deliberazione di Giunta Municipale n° 474/2012 del 26/09/2012 del Comune di Latina. Nella zona R, già totalmente o parzialmente interessata da costruzioni e servizi, si dovrà procedere con piani esecutivi per operazioni di parziale ristrutturazione o per il completamento dei comprensori solo in parte edificati; mediante tali interventi si dovrà procedere alla ristrutturazione di aree interne, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute nelle apposite tabelle. La zona R si suddivide in 10 comprensori, tra cui R/5 - "Torre La Felce", la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle norme contenute nel Titolo I° del Norme Tecniche di Attuazione.

Si riportano in allegato: - Deliberazione di Giunta Municipale n° 474/2012 del 26/09/2012. - Copia stralcio dell'art.4 delle NTA del PRG del Comune di Latina che definisce le caratteristiche della "Zona R -

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di Istanza di Accesso agli Atti del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Latina del 22/03/2023, Prot. 45701 la scrivente ha potuto verificare che il complesso edilizio denominato **** Omissis ****, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in base ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Latina alla **** Omissis ****:

- Concessione Edilizia 140/1980 secondo il progetto esaminato dalla Commissione edilizia in data 11/09/1979;
- Concessione Edilizia 169/1981 con la quale si autorizzava ulteriore porzione dell'edificio 2;
- Concessione Edilizia in sanatoria 193/C Anno 1997 dell'08/05/1997 che ha abilitato interventi parziali dell'Edificio 1;
- Concessione Edilizia in sanatoria 135/2001 del 13/11/2001 con cui si abilitano gli interventi del Progetto di Variante alle Concessioni 140/1980 e 169/1981.

Risulta in atti del Servizio di Edilizia Privata il Progetto di Variante alle Concessioni 140/1980 e 169/1981, esaminato favorevolmente dalla Commissione edilizia in data 07/12/1981 per il quale è stato richiesto e sollecitato il rilascio e la voltura a nome del **** Omissis **** del titolo autorizzativo non ritirato dalla Società costruttrice, causa fallimento (cfr. le istanze del 10/07/1989 e dell'11/03/1992 in allegato 9c). Le opere del Progetto di Variante alle Concessioni 140/1980 e 169/1981 sono state in seguito abilitate con la Concessione Edilizia in sanatoria 135/2001 dell'08/05/1997 richiesta e rilasciata al **** Omissis ****.

Come già esposto, l'Edificio 1 all'interno del quale è ubicato il bene immobile oggetto di perizia presenta un piano interrato e 5 piani fuori terra (T-1-2-3-4) coperti da terrazzo condominiale. Il piano interrato è adibito ad autorimessa privata, il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i restanti 1-2-3-4 a residenza.

Relativamente agli alloggi, nei progetti esaminati, è rappresentata una "pianta tipo" raffigurante un piano ideale, valevole per tutti i livelli adibiti a residenza, con lo scopo di descrivere la tipologia generale della distribuzione interna e con l'indicazione di quote interne e di sagoma esterna, della destinazione d'uso delle stanze e della loro superficie netta.

Dal confronto con gli Elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo emerge che:

- la distribuzione planimetrica di fatto riscontrata all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia non può dirsi pienamente rispondente a quanto rappresentato nel "piano tipo" di progetto per l'Edificio 1, tuttavia, tali irregolarità possono considerarsi tolleranze esecutive contemplate dall'art. 34 bis, comma 2 del DPR 380/2001;
- analogamente, lo scostamento di superficie coperta emerso dal confronto tra lo stato di fatto rilevato (130,19 mq) ed il "piano tipo" di progetto (130,35 mq) rientra ampiamente nel limite di tolleranza del 2% consentito dall'art. 34 bis, comma 1 del DPR 380/2001.

Si allegano le copie dei titoli abilitativi corredati di copia stralcio dei progetti accompagnatori ed i Rilievi metrico e fotografico eseguiti in data 11/03/2023.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia si allega l'attestato di prestazione energetica predisposto **** Omissis ****, ausiliario specializzato di fiducia della scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,77

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.314,28

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal momento che l'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 sull'immobile, sarà solidalmente obbligato con l'ex condomino nei confronti del Condominio per l'anno in corso ed il precedente.

Si allega la comunicazione dell'Amministratore di Condominio dalla quale sono desunti gli importi complessivi sopra riportati, come comunicato, dovuti dall'esecutato e dall'ex coniuge, proprietari al 50% dell'unità immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è determinato mediante il procedimento di stima sintetico, attraverso la comparazione diretta con immobili aventi analoghe caratteristiche per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti, reperiti presso le agenzie immobiliari locali oltre che con i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Di seguito il procedimento descritto per il lotto di vendita determinato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella, 42, edificio 1, interno 7, piano 4
L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito al quarto ed ultimo piano di un edificio dotato di ascensore e costituito da un piano interrato e 5 piani fuori terra (T-1-2-3-4) con copertura a terrazzo, ubicato a Latina, in Via Saturnino Piattella n°42. Il piano interrato è adibito ad autorimessa privata, il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i restanti 1-2-3-4 a residenza. L'edificio è parte del Complesso Immobiliare denominato **** Omissis **** costituito da n°3 palazzine, la cui posizione, prossima a tutti i servizi della cittadina (posta, banca, ospedale, verde di quartiere, farmacia, scuole, ecc,) favorisce, inoltre, i collegamenti con il territorio in relazione alla vicinanza con lo Scalo

ferroviario e con la SS Pontina. L'appartamento, situato nell'Edificio 1, ha una superficie netta pari a circa 112,53 mq, è corredato di n° 3 balconi coperti (superfici nette pari a 5,53 mq, 8,13 mq e 6,52 mq) ed è coperto dal terrazzo condominiale. In data 11/03/2023, previa rituale comunicazione scritta alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi di causa congiuntamente al suo collaboratore ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di perizia, verificando, altresì, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione. In data 05/06/2023 si è reso necessario ulteriore sopralluogo atto a raccogliere compiutamente i dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, congiuntamente all'Ing. Emilio Ranieri, ausiliario specializzato di propria fiducia. I verbali di sopralluogo, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e tutte le comunicazioni, sono allegati alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 107.242,50

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle condizioni estrinseche (condizioni climatiche, propria posizione e prossimità al centro cittadino, collegamento con il territorio, aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il compendio pignorato) e delle condizioni intrinseche (tipologia del fabbricato, dimensioni, destinazione d'uso, stato e caratteristiche dei prospetti, impianti, grado di manutenzione).

Tra tutte le condizioni considerate, incidono positivamente sul valore di stima la prossimità al centro cittadino e la sua relazione con il territorio circostante, mentre incidono negativamente le spese condominiali insolute ed i costi necessari alla presentazione degli atti di aggiornamento urbanistico e catastale.

Dalle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali (Toscana, Casa.it, Idea Casa) è emerso che per unità immobiliari analoghe ricadenti nella stessa zona i prezzi unitari attualmente praticati sul mercato, risultano essere variabili da €/mq 948,00 ad €/mq 2.182,00 dipendenti in massima parte dalle caratteristiche intrinseche dei singoli manufatti.

Di seguito, alcune proposte di vendita:

- da Idea Casa snc: appartamento di 115 mq, posto al secondo e ultimo piano in edificio senza ascensore ad € 109.000,00, (948,00 €/mq);
- da Toscana Latina, appartamento di 110 mq ad € 240.000,00, (2.182,00 €/mq);
- da Casa.it, appartamento di 80 mq ad € 150.000,00, (1.875,00 €/mq);
- da Studio Petrarca Immobiliare appartamento di 140 mq ad € 195.000,00, (1.393,00 €/mq);
- da Essegi Immobiliare Srl appartamento di 100 mq ad € 108.000,00, (1.080,00 €/mq);

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio restituisce per il 2° semestre dell'anno 2022, ad unità immobiliari ubicate in Latina, della tipologia "abitazioni civili", con destinazione "residenziale" e codice di zona C2: "Semicentrale/VIE EZIO(P), MILAZZO(P), CESARE(P), ROMAGNOLI, PIAVE(P), KENNEDY(P), ZANI - VIA AGORA III (P)", nello stato conservativo prevalente della zona omogenea, un valore di mercato compreso fra €/mq 1.350,00 ed €/mq 1.600,00.

Tenuto conto che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C. e dei maggiori oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, della vicinanza ai principali servizi del centro urbano, della sua ubicazione e dello stato manutentivo e sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, la scrivente esprime il parere che il più probabile valore di mercato che può essere attribuito al bene oggetto di perizia, sia pari ad €/mq 1.500,00 e che il valore di stima dell'intera unità immobiliare sia pari ad € 214.485,00.

Il valore di stima sopra determinato, come esposto comprensivo di valutazioni e osservazioni inerenti principalmente all'ubicazione ed allo stato manutentivo dell'appartamento, andrà opportunamente corretto considerando che sarà necessario allestire e presentare atti di aggiornamento urbanistico e

catastale e che esistono spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Saturnino Piattella, 42, edificio 1, interno 7, piano 4	137,71 mq	1.500,00 €/mq	€ 214.485,00	50,00%	€ 107.242,50
Valore di stima:					€ 107.242,50

Valore di stima: € 107.242,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute, (50%)	5657,14	€
Onorario per CILA con deposito tardivo, al netto di oneri di legge e contributo dovuto alla cassa professionale, (50%)	750,00	€
Sanzione per mancata presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata, (50%)	500,00	€
Onorario per DOCFA al netto di oneri di legge e contributo dovuto alla cassa professionale, (50%)	250,00	€
Diritti per Atto di aggiornamento catastale, (50%)	25,00	€

Valore finale di stima: € 100.060,36

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 07/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tozzi Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali di sopralluogo ai debitori ed al creditore
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Copia Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione anagrafica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Istanza di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Latina e documentazione rilasciata (allegati 9a, 9b, 9c e 9d)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia stralcio Strumenti Urbanistici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Informazioni e documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Predisposizione Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Prova avvenuto invio della copia della perizia completa degli allegati

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella, 42, edificio 1, interno 7, piano 4

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito al quarto ed ultimo piano di un edificio dotato di ascensore e costituito da un piano interrato e 5 piani fuori terra (T-1-2-3-4) con copertura a terrazzo, ubicato a Latina, in Via Saturnino Piattella n°42. Il piano interrato è adibito ad autorimessa privata, il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i restanti 1-2-3-4 a residenza. L'edificio è parte del Complesso Immobiliare denominato **** Omissis **** costituito da n°3 palazzine, la cui posizione, prossima a tutti i servizi della cittadina (posta, banca, ospedale, verde di quartiere, farmacia, scuole, ecc,) favorisce, inoltre, i collegamenti con il territorio in relazione alla vicinanza con lo Scalo ferroviario e con la SS Pontina. L'appartamento, situato nell'Edificio 1, ha una superficie netta pari a circa 112,53 mq, è corredato di n° 3 balconi coperti (superfici nette pari a 5,53 mq, 8,13 mq e 6,52 mq) ed è coperto dal terrazzo condominiale. In data 11/03/2023, previa rituale comunicazione scritta alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi di causa congiuntamente al suo collaboratore ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di perizia, verificando, altresì, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione. In data 05/06/2023 si è reso necessario ulteriore sopralluogo atto a raccogliere compiutamente i dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, congiuntamente all'Ing. Emilio Ranieri, ausiliario specializzato di propria fiducia. I verbali di sopralluogo, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e tutte le comunicazioni, sono allegati alla presente relazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ricadente nel PPE R/5 - "Torre La Felce" la cui revisione è stata approvata con Deliberazione di Giunta Municipale n° 474/2012 del 26/09/2012 del Comune di Latina. Nella zona R, già totalmente o parzialmente interessata da costruzioni e servizi, si dovrà procedere con piani esecutivi per operazioni di parziale ristrutturazione o per il completamento dei comprensori solo in parte edificati; mediante tali interventi si dovrà procedere alla ristrutturazione di aree interne, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute nelle apposite tabelle. La zona R si suddivide in 10 comprensori, tra cui R/5 - "Torre La Felce", la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle norme contenute nel Titolo I° del Norme Tecniche di Attuazione. Si riportano in allegato:
- Deliberazione di Giunta Municipale n° 474/2012 del 26/09/2012. - Copia stralcio dell'art.4 delle NTA del PRG del Comune di Latina che definisce le caratteristiche della "Zona R - Ridimensionamento viario ed edilizio".

Prezzo base d'asta: € 100.060,36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.060,36

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Saturnino Piattella, 42, edificio 1, interno 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 796, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	137,71 mq
Stato conservativo:	All'interno dell'unità immobiliare in più punti del soffitto, (sala/pranzo e stanze da letto, in particolare) è stata rilevata l'esfoliazione della pittura che verosimilmente può derivare da impermeabilizzazione inadeguata del soprastante lastrico solare e/o condensa. In corrispondenza del vano di ingresso alla cucina, è presente una crepa nell'intonaco in una porzione della parete con materiale verosimilmente disomogeneo, probabilmente derivante da un urto accidentale della porta di accesso. I prospetti del fabbricato, si presentano in normale stato conservativo. Si confronti il rilievo fotografico allegato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento sito al quarto ed ultimo piano di un edificio dotato di ascensore e costituito da un piano interrato e 5 piani fuori terra (T-1-2-3-4) con copertura a terrazzo, ubicato a Latina, in Via Saturnino Piattella n°42. Il piano interrato è adibito ad autorimessa privata, il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i restanti 1-2-3-4 a residenza. L'edificio è parte del Complesso Immobiliare denominato **** Omissis **** costituito da n°3 palazzine, la cui posizione, prossima a tutti i servizi della cittadina (posta, banca, ospedale, verde di quartiere, farmacia, scuole, ecc,) favorisce, inoltre, i collegamenti con il territorio in relazione alla vicinanza con lo Scalo ferroviario e con la SS Pontina. L'appartamento, situato nell'Edificio 1, ha una superficie netta pari a circa 112,53 mq, è corredato di n° 3 balconi coperti (superfici nette pari a 5,53 mq, 8,13 mq e 6,52 mq) ed è coperto dal terrazzo condominiale. In data 11/03/2023, previa rituale comunicazione scritta alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi di causa congiuntamente al suo collaboratore ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di perizia, verificando, altresì, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione. In data 05/06/2023 si è reso necessario ulteriore sopralluogo atto a raccogliere compiutamente i dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, congiuntamente all'Ing. Emilio Ranieri, ausiliario specializzato di propria fiducia. I verbali di sopralluogo, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e tutte le comunicazioni, sono allegati alla presente relazione di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dal comproprietario non eseguito, **** Omissis ****, ex coniuge del debitore. L'appartamento è stato assegnato all'ex coniuge **** Omissis ****, a seguito di ricorso per separazione giudiziale, nei confronti **** Omissis ****, iscritta al n.2648/2010, in data 13.09.2010, come in Atto di intervento dell'Avv. **** Omissis **** per **** Omissis **** in atti della procedura esecutiva.		