TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coluzzi Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E. 12
Lotto Unico 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Coluzzi Massimo, con studio in Via Passeggiata San Giovanni, 49 - 04010 - Norma (LT), email coluzzimax@virgilio.it, PEC massimo.coluzzi@worldpec.it, Tel. 348 7030368, Fax 0773 354566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 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 Aprilia (LT) - Via Giacomo Matteotti n. 81

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione al piano primo con accessorio (sottoscala) al piano terra ad Aprilia (LT) in Via G. Matteotti n,. 81

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/02/2025.

Custode delle chiavi: Avvocato Antonella Malosci

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giacomo Matteotti n. 81

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, confina con
- NORD: distacco con fabbricato per civile abitazione
- EST: distacco con edificio per civile abitazione
- SUD: con Via Giacomo Matteotti
- OVEST: aderenza con unità immobiliare per civile abitazione

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,94 m	primo
Cantina	2,25 mq	2,80 mq	0,20	0,56 mq	1,70 m	terra
Abitazione	62,81 mq	73,80 mq	1	73,80 mq	2,94 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	77,11 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	77,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/02/1997	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 304, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,46 Piano T-1
Dal 07/02/1997 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 304, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 199,87 Piano T-1
Dal 07/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 304, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. vani 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 199,87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	47	304	3		A3	1	vani 4,5	74 mq	199,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

C'è corrispondenza catastale con il rilievo dello stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da evidenziare

PATTI

Non ci sono prescrizioni da rispettare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, all'atto del sopralluogo forzato, si presentava in pessimo stato di conservazione. L'abitazione era disabitata, non manutenzionata e con tracce di muffa sul soffitto della camera da letto, proveniente dal terrazzo sovrastante.
L'appartamento, comunque, è dotato di tutte le rifiniture e gli impianti di un immobile per civile abitazione

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono servitù, ne livelli, ne usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha esposizione su tre lati (uno è in aderenza): nord, est, sud.
La sua realizzazione è eseguita con sistemi di costruzione degli anni '50/'60: fondazioni a sacco, muratura in blocchetti tufo in elevazione, solai in latero/cemento, copertura a terrazzo non praticabile. L'accesso all'alloggio avviene da una traversa di Via G. Matteotti (senza uscita) e tramite una una scala esterna si arriva al portone d'ingresso.
Internamente le rifiniture sono di tipiche degli immobili per civile abitazione: pavimenti in ceramica, intonaci tinteggiati, rivestimenti (sempre in maioliche), infissi in alluminio vetro singolo, impianti (elettrico, idrico, fognario, termoautonomo)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 128/2023 è sempre risultato chiuso e non visitabile. Sono state fissate n. 3 date per l'accesso ma tutte le comunicazioni inviate all'esecutato non sono mai state ritirate e non si è mai potuto entrare nell'alloggio. Solo dopo l'autorizzazione del G.E., e alla presenza della forza pubblica e il fabbro si è potuto entrare il giorno 19 febbraio 2025.
Con Decreto del G.E. Saviano Elena del 13/03/2025,il proprietario esecutato [redacted], nato a [redacted] il [redacted] è stato autorizzato ad occupare il bene pignorato

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/06/1987 al 07/02/1997</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DELLE ENTRATE - LATINA | 14/07/1997 | | </td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part.</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DELLE ENTRATE - LATINA | | | </td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. N° | Vol. N°</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DELLE ENTRATE - LATINA | 14/07/1997 | 85 | 428</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td>Dal 07/02/1997 al 07/03/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><td colspan="4">DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DELLE ENTRATE - LATINA</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DELLE ENTRATE - LATINA</td><td>03/05/2007</td><td>2</td><td>608</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 07/03/2007 al 09/12/2008</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio FONTECCHIA ANDREA</td><td>09/12/2008</td><td>13670</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>UFFICIO REGISTRO - LATINA</td><td>18/12/2008</td><td>20543</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UFFICIO REGISTRO - LATINA</td><td></td><td>2</td><td>608</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo
  Iscritto a Latina il 18/12/2008
  Reg. gen. 34838 - Reg. part. 7711
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Rogante: Notaio Andrea Fontecchia
  Data: 09/12/2008
  N° repertorio: 13671
  N° raccolta: 10499
- **Verbale di Pignoramento** derivante da Studio Legale Biscotto-Scognamiglio
  Iscritto a Latina il 07/06/2023
  Reg. gen. 15651 - Reg. part. 11340
  Importo: € 70.204,69
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento

NORMATIVA URBANISTICA

L'abitazione oggetto di e.i. n. 128/2023, si trova nella Città di Aprilia (LT) in Via Matteotti n. 81 al primo piano.
Ha ingresso indipendente da scala esterna con accessorio (ripostiglio) nel sottoscala.
L'ubicazione rispetto alla città è in zona centrale; sono presenti tutti i servizi primari e secondari; nelle vicinanze (circa 100 metri) si trova il Comune di Aprilia con la piazza principale e la parrocchia di San Michele Arcangelo e Santa Maria Goretti; massiccia è la presenza di attività commerciali (bar e negozi).
La normativa urbanistica di riferimento è:
Zona di P.R.G.: "B di Completamento" - sottozona "B 3"
indice di fabbricazione: 3 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è di antica costruzione realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 (vedi anche dichiarazione nell'atto di acquisto Notaio A. Fontecchia del 09/12/2008, rep. n. 13670, racc. 10498 - art. 6).
Non risultano altri titoli abilitativi successivi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giacomo Matteotti n. 81
  Trattasi di abitazione al piano primo con accessorio (sottoscala) al piano terra ad Aprilia (LT) in Via G. Matteotti n,. 81
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 304, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 73.254,50
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (tabelle OMI) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca rivolta a determinare l'attuale valore di mercato complessiva (agenzie immobiliari del posto), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
  VALORI TABELLE OMI: min €/mq 820,00 - max €/mq 1.150,00 = media €/mq 985,00
  VALORI DI MERCATO (AGENZIE IMMOBILIARI): min €/mq 950,00 - max €/mq 1.100,00 = media €/mq 1.025,00
  MEDIA DEI DUE VALORI: €/mq 985,00 + €/mq 1.025,00 = €/mq 1.005,00
  Riduzione per stato di conservazione/vetustà 5% = €/mq 954,75 arrotondato a €/mq 950,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Giacomo Matteotti n. 81	77,11 mq	950,00 €/mq	€ 73.254,50	100,00%	€ 73.254,50
				Valore di stima:	€ 73.254,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna particolarità o riserva da segnalare

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.

Norma, li 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coluzzi Massimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giacomo Matteotti n. 81
  Trattasi di abitazione al piano primo con accessorio (sottoscala) al piano terra ad Aprilia (LT) in Via G. Matteotti n,. 81
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 304, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'abitazione oggetto di e.i. n. 128/2023, si trova nella Città di Aprilia (LT) in Via Matteotti n. 81 al primo piano. Ha ingresso indipendente da scala esterna con accessorio (ripostiglio) nel sottoscala. L'ubicazione rispetto alla città è in zona centrale; sono presenti tutti i servizi primari e secondari; nelle vicinanze (circa 100 metri) si trova il Comune di Aprilia con la piazza principale e la parrocchia di San Michele Arcangelo e Santa Maria Goretti; massiccia è la presenza di attività commerciali (bar e negozi). La normativa urbanistica di riferimento è: Zona di P.R.G.: "B di Completamento" - sottozona "B 3" indice di fabbricazione: 3 mc/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Giacomo Matteotti n. 81		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 304, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	77,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, all'atto del sopralluogo forzato, si presentava in pessimo stato di conservazione. L'abitazione era disabitata, non manutenzionata e con tracce di muffa sul soffitto della camera da letto, proveniente dal terrazzo sovrastante. L'appartamento, comunque, è dotato di tutte le rifiniture e gli impianti di un immobile per civile abitazione		
Descrizione:	Trattasi di abitazione al piano primo con accessorio (sottoscala) al piano terra ad Aprilia (LT) in Via G. Matteotti n,. 81		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 128/2023 è sempre risultato chiuso e non visitabile. Sono state fissate n. 3 date per l'accesso ma tutte le comunicazioni inviate all'esecutato non sono mai state ritirate e non si è mai potuto entrare nell'alloggio. Solo dopo l'autorizzazione del G.E., e alla presenza della forza pubblica e il fabbro si è potuto entrare il giorno 19 febbraio 2025. Con Decreto del G.E. Saviano Elena del 13/03/2025,il proprietario esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted]# è stato autorizzato ad occupare il bene pignorato		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo
  Iscritto a Latina il 18/12/2008
  Reg. gen. 34838 - Reg. part. 7711
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Rogante: Notaio Andrea Fontecchia
  Data: 09/12/2008
  N° repertorio: 13671
  N° raccolta: 10499

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009