

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2018 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00.....	12

All'udienza del 15/03/2019, il sottoscritto Arch. Giuliani Angelo, con studio in Via Matilde Serao, 10 - 04100 - Latina (LT), email angelo.giuliani@inwind.it, PEC angelo.giuliani@archiworldpec.it, Tel. 392 47 65 645, Fax 0773 15 33 221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2020 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 gran sasso d'italia, interno 1, piano Terra

Trattasi di un appartamento posto a nord-est della Città di Latina (LT) in località Gionchetto, a circa 2 km dal centro città dove è situata la casa comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via gran sasso d'italia, interno 1, piano Terra

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)



CONFINI

L'immobile pignorato risulta confinante con il Signor #Nardoni Aurelio# , canale Consorziale e il subalterno 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				66,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2013 al 16/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 204, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vsni Superficie catastale 67 mq Rendita € 206,58 Piano terra
Dal 30/01/2013 al 30/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 204, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 206,58 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	204	3	1	A3	2	4 vani	67 mq	206,58 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Si evidenzia la non presenza di un muro all'ingresso del bene, tale da creare un unico ambiente cucina..

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma,c.p.c.

PATTI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, si accede da una corte censita al foglio 119 particella 45 - ENTE URBANO , non risultano documenti di servitu di passaggio.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile pignorato risulta ad oggi in buono stato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva servitu' sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare è in ottimo stato ed è così composta: , da una cucina, con pavimento in gres che serve tutte le stanze. Il lato cucina ha un rivestimento in piastrelle in ceramica per un'altezza di circa m.2.00 e una lunghezza di circa m.3.00 le restanti pareti sono tinteggiate,. Sono presenti numero 1 bagni rivestiti sia verticalmente, per una altezza di circa mt. 2.00, che orizzontalmente con piastrelle in ceramica, nonché un corridoio e una camera da letto tutte tinteggiate infine è presente una balcone .(il tutto si evince dalla documentazione fotografica correlata). L'appartamento è dotato da una caldaia per l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda, gli infissi esterni sono in alluminio con ante battenti e le porte interne sono in tamburato ,il portone d'ingresso è blindato e sono tutti in buono stato. L'immobile è esposto a Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2013 al 04/02/2013	**** Omissis ****	atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Todde Giovanni	30/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate di Latina	04/02/2013	2493	1758
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a latina il 04/02/2013
Reg. gen. 2497 - Reg. part. 238
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 16/03/2018
Reg. gen. 13248 - Reg. part. 9495
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui fa parte l'immobile pignorato ed ha destinazione "PEEP R 10 ". zona di completamento".

Il bene, facente parte del Compendio Immobiliare Pignorato, ha la seguente Destinazioni d'Uso, così come descritto : Unità abitativa = residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Latina risulta che il bene pignorato fa parte di un complesso ad uso residenziale in possesso di: - Concessione Edilizia in sanatoria n°275/C/1999 ; inoltre sono presenti i certificati di conformità elettrica, termico e idraulico, tavole di progetto e vari documenti per il rilascio dei titoli abilitativi. (il tutto come correlato da documentazione allegata alla presente perizia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra il bene pignorato e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Si evidenzia la non presenza di un muro all'ingresso del bene, tale da creare un unico ambiente cucina.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via gran sasso d'italia, interno 1, piano Terra
Trattasi di un appartamento posto a nord-est della Città di Latina (LT) in località Gionchetto, a circa 2 km dal centro città dove è situata la casa comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 204, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	66,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 66.250,00	100,00%	€ 66.250,00



Latina (LT) - via gran sasso d'italia, interno 1, piano Terra					
Valore di stima:					€ 66.250,00

Valore di stima: € 66.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi per SCia in Sanatoria e varzione catastale	2250,00	€

Valore finale di stima: € 64.000,00

il C.T.U., ha ritenuto opportuno decurtare al valore desunto, i seguenti coefficienti correttivi di deprezzamento:

- Scia in sanatoria e variazione catastale per regolarizzazione stato di fatto (per la non presenza del muro presente in catasto e in sanatoria presentata) ma non allo stato di sopralluogo.
- compreso oneri professionista

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna 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.

Latina, li 09/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuliani Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 05/06/2021)

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/06/2021)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 05/06/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione Comunale (Aggiornamento al 05/06/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 05/06/2021)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/06/2021)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via gran sasso d'italia, interno 1, piano Terra
Trattasi di un appartamento posto a nord-est della Città di Latina (LT) in località Gionchetto, a circa 2 km dal centro città dove è situata la casa comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 204, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso in cui fa parte l'immobile pignorato ed ha destinazione "PEEP R 10 ". zona di completamento". Il bene, facente parte del Compendio Immobiliare Pignorato, ha la seguente Destinazioni d'Uso, così come descritto : Unità abitativa = residenziale

Prezzo base d'asta: € 64.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2018 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - via gran sasso d'italia, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 204, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	66,25 mq
Stato conservativo:	l'immobile pignorato risulta ad oggi in buono stato.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto a nord-est della Città di Latina (LT) in località Gionchetto, a circa 2 km dal centro città dove è situata la casa comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore.		

