TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallotti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

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 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2023 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.907,50 15

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Pallotti Daniele, con studio in Via Guerrini, 11 - 04100 - Latina (LT), email danielepallotti@yahoo.it, PEC daniele.pallotti@ingpec.eu, Tel. 328 7634615, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 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 Latina (LT) - Viale Le Corbusier n.429, scala C, interno 19, piano 10 (Coord. Geografiche: 41.452103206185086, 12.878205641338248)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di circa 95 mq netti, n. 7 vani (soggiono, cucina, n.2 camere letto, 2 bagni e ripostiglio) e n.2 balconi, è posto al piano decimo di un complesso facente parte del Piano di Edilizia Economica popolare Piano di Zona l. 167 in particolare della zona perimetrata come Centro Direzionale C2/E.
L'edificio che ospita l'appartamento è il quarto dei cinque corpi **** Omissis **** affiancati in linea che compongono una delle 4 "vele" del complesso, è stato realizzato dalla cooperativa **** Omissis **** e costruito negli anni 1984-1988.
Il complesso è posto a breve distanza dalla SS 148 Pontina, è servito daun'area di parcheggio comune nella pertinenza del complesso, in parte asfaltato, comunque sufficiente per soddisfare gli standard urbanistici di parcheggio. Il lotto comprende anche un locale di sgombero o cantina al piano interrato di circa 5,3 mq netti.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Il precedente proprietario **** Omissis **** ha acquistato con atto a titolo oneroso dal Comune di Latina i diritti per l'area di sedime e quella cortilizia di pertinenza del condominio (entrambe paria a 10,59 millesimi) e quindi l'immobile non è soggetto a quanto previsto dalla l. n. 448/1998.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Le Corbusier n.429, scala C, interno 19, piano 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta sostanzialmente completa.
La documentazione è completa di Certificato ipotecario speciale e del certificato storico per immobile. E' stata

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

effettuato un ultimo controllo con ispezione del 11.07.2024 (Allegato A10)

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 separazione legale dei beni.
**** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento posto al 10° piano del corpo scala C interno 19 dell'edificio, come già riportato, è composto da una serie di edifici allineati, confina allo stesso piano con il vano scala, con altro appartamento prospicente dello stesso tipo interno 20 (direzione Ovest), al piano di sopra 11° e al di sotto 9° con appartamenti della stessa tipologia, e all'altro lato (direzione E) con altro appartamento al piano 10° facente parte di altra scala.
La cantina facente parte del lotto è distina con l'interno 19 posta al piano interrato confina con corridoio di accesso su un lato, con altre cantine adiacenti in. 18 e int. 20 di altri proprietari della [redacted] con muro divisorio verso l'esterno del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,80 m	10°
Balcone scoperto	11,30 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	10°
Cantina	5,10 mq	5,10 mq	0,2	1,02 mq	0,00 m	-1
area cortilizia	12,50 mq	12,50 mq	0,2	2,50 mq	0,00 m	pt
			Totale superficie convenzionale:	112,35 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	112,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

Per l'area cortilizia non avendo riferimenti in merito ci si è riferiti a standad urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1989** al **29/12/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 200, Part. 17, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Piano 10
Dal **29/12/1989** al **18/04/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 200, Part. 17, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano 10
Dal **18/04/2001** al **05/03/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 200, Part. 17, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 488,05 Piano 10
Dal **05/03/2013** al **24/09/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 200, Part. 17, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 488,05
Dal **24/09/2013** al **13/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 200, Part. 17, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 488,05 Piano 10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E472	200	17	63	1	A2	3	7	114 mq	488,05 €	10	

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

Corrispondenza catastale

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

U.I. COLLEGATA ALLA CANTINA DI PROPRIETA'

PRECISAZIONI

Il primo sopralluogo fissato con la custode giudiziaria **** Omissis **** non è andato a buon fine, non avendo ricevuto risposta come da verbale redatto lo stesso giorno 8/7/2024, ed anche la raccomandata di avviso non è stata ritirata (vedasi allegato A4). Il secondo è stato effettuato il 25/7/2024

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Latina al Foglio 200 Mapp. 17 Sub.63, fa parte dell'edificio in linea ed è posto al piano n. 10; il fabbricato, presenta una rifinitura complessiva a cortina ad eccezione del corpo scala e dei balconi che sono intonacati e tinteggiati. Lo stato delle facciate esterne è buono.
La struttura del fabbricato è in cemento armato normale con solai in laterocemento è in buono stato e non mostra dissesti.
Le finiture degli interni sono in buono-ottimo stato come i pavimenti, gli infissi e le porte interne vedasi (Allegato A4) ad eccezione del soffitto e delle pareti del WC2 (distacco pittura per umidità)come riportato nella foto 14.

PARTI COMUNI

Le parti in comune sono quelle condominali, il corpo scale, l'ascensore oltre l'ingresso ed ovviamente l'involucro
edilizio (es. la copertura e le strutture in comune). L'area di parcheggio di riservata al condominio della scala C non è delimitata rispetto a quella di altre scale adiacenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che compone la scala C del complesso [redacted] è di seguito così caratterizzato:
Fondazioni: dirette superificiali a graticcio di travi rovesce in c.a. e a cassone.
Esposizione affacci: Nord - Sud (lati lunghi)
Altezza interna utile piano decimo > 2.75 m
Str. verticali: struttura intelaiata formata da travi e pilastri in nuclei / setti in c.a.;
Solai: i solai sono in latero cemento, non presentano dissesti e segni di fatica;
Copertura: copertura del complesso di tipo piana al piano 13°.
Pareti interne: tamponatura interna tramezzi in laterizio sp. 10 cm con intonaco e pittura muraria intonacato e pitturato in ottimo stato;

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

Tamponatura esterna a doppia fodera in cortina e laterizo spessore 30cm ad eccezione dei frontalini dei balconi solo intonacati.
Pavimentazione interna: pavimenti all'ingresso e sala soggiorno e camere tipo gres smaltato di recente sostituzione in ottimo stato.
Infissi esterni tipo in alluminio verniciato, porte interne in legno.
Soffitti dell'abitazione sono tutti in buono stato come è rilevabile dal rilievo fotografico ad eccezione del bagno 2 (senza finestre) che presenta distacco della pittura muraria sul soffitto e pareti per umidità di condensa.
Finitura esterna dell'edificio in cortina in buono stato compreso l'intonaco dei balconi.
Scala condominale in c.a. rivestito con gradi in marmo bianco.
Gli Impianti : elettrico, idrico, termico, sono eseguiti sotto traccia.
Posto auto nel parcheggio di condominiale presente anche se non delimitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari ovvero dalla moglie **** Omissis **** (presente al sopralluogo) e dai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/12/1989 al 02/09/2013</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Scrittura privata autenticata</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio ORSINI Mario</td><td>29/12/1989</td><td>289166</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>Conservatoria di Latina</td><td>02/01/1990</td><td>33</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></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 24/09/2013</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Celeste Giuseppe</td><td>24/09/2013</td><td>80219</td><td>29745</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>
</table>

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

		Conservatoria di Latina	27/09/2013	23071	15452
		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 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a LATINA il 27/09/2013
  Reg. gen. 23072 - Reg. part. 2242
  Importo: € 150.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Ipoteca legale
  Iscritto a LATINA il 03/04/2015
  Reg. gen. 6835 - Reg. part. 945
  Importo: € 56.260,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 28.130,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
  Trascritto a LATINA il 11/03/2013
  Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3621
  Formalità a carico dell'acquirente

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

- **ATTO TRA VIVI MODIFICA PARZIALE CONVENZIONE EDILIZIA**
  Trascritto a LATINA il 11/03/2013
  Reg. gen. 5244 - Reg. part. 3622
- **ATTO ESECUTIVO VERBALE PIGNORAMENTO**
  Trascritto a LATINA il 18/10/2023
  Reg. gen. 27044 - Reg. part. 20302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato che ospita l'appartamento ricade in zona di P.R.G. del Comune di Latina quartiere Centro Direzionale zona P.E.E.P. per n. 93 alloggi di edilizia economina e popolare.
Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n° 61/83 del 08/03/1983 secondo la Convenzione stipulata tra [redacted] (Rep. N° 202.476 del 02/12/1983 Notaio Orsini) e con Concessione n° 155/86 del 09/09/1986. Un ulteriore Concessione, la n° 86/88, che non ha modificato i termini essenziali delle precedenti Convenzioni, è stata rilasciata in data 13/04/1988 per il cambiamento dei colori degli infissi esterni del complesso. I lavori iniziati il 15/10/1983, sono stati ultimati il 04/01/1988. Questa data di ultimazione è stata resa possibile tramite il recepimento a sanatoria delle disposizioni espresse con deliberazioni della Giunta Municipale del 23/04/1986, del 19/93/1983 n° 581/9 e del 18/02/1988 n° 448/3. Come anche i dati di accatastamento confermano, l'appartamento è stato realizzato e mantenuto fino ad oggi con la stessa disposizione originaria. Tale disposizione è rilevabile dallo stralcio delle piante del 10° piano della variante in corso d'opera approvata con Concessione n° 155/86 (vedi Allegato 1).

Circa l'autorizzazione di abitabilità dell'immobile si può dire che, ad oggi, non risulta, agli atti del Settore dell'Edilizia Economica e Popolare del Comune, alcuna richiesta da parte della Cooperativa o degli assegnatari delle singole unità immobiliari e quindi l'intero complesso è sprovvisto di certificato di abitabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Da accesso atti al Comune di Latina, il fabbricato, è stato costruito con Concessione Edilizia n° 61/83 del 08/03/1983 secondo la Convenzione stipulata tra la [redacted] (Rep. N° 202.476 del 02/12/1983 Notaio Orsini) e con Concessione n° 155/86 del 09/09/1986. Un ulteriore Concessione, la n° 86/88, che non ha modificato i termini essenziali delle precedenti Convenzioni, è stata rilasciata in data 13/04/1988 per il cambiamento dei colori degli infissi esterni del complesso. I lavori iniziati il 15/10/1983, sono stati ultimati il 04/01/1988. Questa data di ultimazione è stata resa possibile tramite il recepimento a sanatoria delle disposizioni espresse con deliberazioni della Giunta Municipale del 23/04/1986, del 19/93/1983 n° 581/9 e del 18/02/1988 n° 448/3. Come anche i dati di accatastamento confermano, l'appartamento è stato realizzato e mantenuto fino ad oggi con la stessa disposizione originaria. Tale disposizione è rilevabile dallo stralcio delle piante del 10° piano della variante in corso d'opera approvata con Concessione n° 155/86 (vedi Allegato 1).
Da accesso atti al Genio Civile Regione Lazio è stato reperito il progetto strutturale depositato alla posizione n. 6925 del 11/01/1984 **** Omissis ****.

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

Inoltre è stato possibile reperire la Relazione a Stutture ultimate ed il collaudo del fabbricato in questione.
vedasi a tal proposisto allegato A3
Nella verifica di accesso atti in Comune non è stato reperito nel fascicolo la richiesta di certificato di abitabilità, che comunque può essere richiesto con pratica a parte S.C.A. al Comune.
E' stata notata una leggera differenza di larghezza della porta di accesso alla cucina dal ingresso soggiorno. Tale modifica può comunque facilmente essere sanata dal punto di vista della regolarità edilizia e non comporta variazione ai fini della rendita catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Impianti elettrici e termo idrico sanitario da verificare se dotati di dichiarazione di conformità (viene prevista voce a scomputo per verifica).
Attestato di prestazione energetico scaduto nel 2021.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 720,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali vano scale e ascensore condominio.
Spese condominiali per pulizia parti comuni e spese energia elettrica manutezione impianto ascensore.
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00 (60,00€/ mese)
Inoltre si sottolinea come da comunicazione ricevuta via pec (Allegato 14), che l'attuale proprietario ha un debito con il condominio di circa 3750,00 € ed ha concordato un piano di rientro rateale con l'attuale amministratore di condominio geom **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Le Corbusier n.429, scala C, interno 19, piano 10
  Trattasi di un appartamento di circa 95 mq netti, n. 7 vani (soggiono, cucina, n.2 camere letto, 2 bagni e ripostiglio) e n.2 balconi, è posto al piano decimo di un complesso facente parte del Piano di Edilizia Economica popolare Piano di Zona l. 167 in particolare della zona perimetrata come Centro Direzionale C2/E. L'edificio che ospita l'appartamento è il quarto dei cinque corpi **** Omissis **** affiancati in linea che compongono una delle 4 "vele" del complesso, è stato realizzato dalla cooperativa **** Omissis **** e costruito negli anni 1984-1988. Il complesso è posto a breve distanza dalla SS 148 Pontina, è servito daun'area di parcheggio comune nella pertinenza del complesso, in parte asfaltato, comunque sufficiente per soddisfare gli standard urbanistici di parcheggio. Il lotto comprende anche un locale di sgombero o cantina al piano interrato di circa 5,3 mq netti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 17, Sub. 63, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 162.907,50
  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 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.
  Sono state visionate altre offerte economiche proposte da note agenzie di compravendita immobiliare riferite allo stesso edificio a schiera, con la medesima superficie abitabile; E' possibile quindi affermare che il prezzo preso come riferimento dalla quotazione dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, è in linea con il mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Viale Le Corbusier n.429, scala C, interno 19, piano 10	112,35 mq	1.450,00 €/mq	€ 162.907,50	100,00%	€ 162.907,50
				Valore di stima:	€ 162.907,50

Valore di stima: € 162.907,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (risanamento pittura e finitura del soffitto del bagno di servizio WC2)	500,00	€

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

verifica e certificazione impianto elettrico , e termo idraulico salvo adeguamenti	1500,00	€

Valore finale di stima: **€ 160.907,50**

Le quote della Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano un valore per le abitazioni con stato di conservazione normale €/mq lordo minimo di 1250 e max 1500 pai a 1375 €/mql, visto e considerato anche l'eta e lo stato conservativo dell'edificio.

Per determinare il più probabile valore di mercato, nello specifico è stato adottato il valore medio 1375 aumentato un 5 % (pari a 1450€/mql) per le buone condizioni delle finiture generali, salvo poi considerare a detrazione i lavori di manutenzione per il soffitto e pareti del WC2 e per la verifica impianto elettrico, controllo e verifica dell'impianto idrico sanitario e di riscaldamento.

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 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pallotti Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - A1 Accesso atti Comune (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ Altri allegati - A2 Verbale Sopralluogo (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ Altri allegati - A3 Accesso Atti Genio Civile (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ Altri allegati - A4 Comunicazione Sopralluogo (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ Altri allegati - A5 Foto Sopralluogo (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - A6 Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ Altri allegati - A7 Quote OMI (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ Altri allegati - A8 Rilievo (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ Altri allegati - A9 Certificato risidenza (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - A10 Visura catastale (Aggiornamento al 13/09/2024)

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

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

- ✓ Altri allegati - Pec Trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ Altri allegati - A12 visura ipocatastale (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ Atto di provenienza - A13 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Comunicazione da Amm.re Condominio

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Viale Le Corbusier n.429, scala C, interno 19, piano 10 Trattasi di un appartamento di circa 95 mq netti, n. 7 vani (soggiono, cucina, n.2 camere letto, 2 bagni e ripostiglio) e n.2 balconi, è posto al piano decimo di un complesso facente parte del Piano di Edilizia Economica popolare Piano di Zona l. 167 in particolare della zona perimetrata come Centro Direzionale C2/E. L'edificio che ospita l'appartamento è il quarto dei cinque corpi **** Omissis **** affiancati in linea che compongono una delle 4 "vele" del complesso, è stato realizzato dalla cooperativa **** Omissis **** e costruito negli anni 1984-1988. Il complesso è posto a breve distanza dalla SS 148 Pontina, è servito daun'area di parcheggio comune nella pertinenza del complesso, in parte asfaltato, comunque sufficiente per soddisfare gli standard urbanistici di parcheggio. Il lotto comprende anche un locale di sgombero o cantina al piano interrato di circa 5,3 mq netti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 17, Sub. 63, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ospita l'appartamento ricade in zona di P.R.G. del Comune di Latina quartiere Centro Direzionale zona P.E.E.P. per n. 93 alloggi di edilizia economina e popolare. Il fabbricato, è stato costruito con Concessione Edilizia n° 61/83 del 08/03/1983 secondo la Convenzione stipulata tra la [redacted] Rep. N° 202.476 del 02/12/1983 Notaio Orsini) e con Concessione n° 155/86 del 09/09/1986. Un ulteriore Concessione, la n° 86/88, che non ha modificato i termini essenziali delle precedenti Convenzioni, è stata rilasciata in data 13/04/1988 per il cambiamento dei colori degli infissi esterni del complesso. I lavori iniziati il 15/10/1983, sono stati ultimati il 04/01/1988. Questa data di ultimazione è stata resa possibile tramite il recepimento a sanatoria delle disposizioni espresse con deliberazioni della Giunta Municipale del 23/04/1986, del 19/93/1983 n° 581/9 e del 18/02/1988 n° 448/3. Come anche i dati di accatastamento confermano, l'appartamento è stato realizzato e mantenuto fino ad oggi con la stessa disposizione originaria. Tale disposizione è rilevabile dallo stralcio delle piante del 10° piano della variante in corso d'opera approvata con Concessione n° 155/86 (vedi Allegato 1). Circa l'autorizzazione di abitabilità dell'immobile si può dire che, ad oggi, non risulta, agli atti del Settore dell'Edilizia Economica e Popolare del Comune, alcuna richiesta da parte della Cooperativa o degli assegnatari delle singole unità immobiliari e quindi l'intero complesso è sprovvisto di certificato di abitabilità.

Prezzo base d'asta: **€ 160.907,50**

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.907,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Viale Le Corbusier n.429, scala C, interno 19, piano 10		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 200, Part. 17, Sub. 63, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	112,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Latina al Foglio 200 Mapp. 17 Sub.63, fa parte dell'edificio in linea ed è posto al piano n. 10; il fabbricato, presenta una rifinitura complessiva a cortina ad eccezione del corpo scala e dei balconi che sono intonacati e tinteggiati. Lo stato delle facciate esterne è buono. La struttura del fabbricato è in cemento armato normale con solai in laterocemento è in buono stato e non mostra dissesti. Le finiture degli interni sono in buono-ottimo stato come i pavimenti, gli infissi e le porte interne vedasi (Allegato A4) ad eccezione del soffitto e delle pareti del WC2 (distacco pittura per umidità)come riportato nella foto 14.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di circa 95 mq netti, n. 7 vani (soggiono, cucina, n.2 camere letto, 2 bagni e ripostiglio) e n.2 balconi, è posto al piano decimo di un complesso facente parte del Piano di Edilizia Economica popolare Piano di Zona l. 167 in particolare della zona perimetrata come Centro Direzionale C2/E. L'edificio che ospita l'appartamento è il quarto dei cinque corpi **** Omissis **** affiancati in linea che compongono una delle 4 "vele" del complesso, è stato realizzato dalla cooperativa **** Omissis **** e costruito negli anni 1984-1988. Il complesso è posto a breve distanza dalla SS 148 Pontina, è servito daun'area di parcheggio comune nella pertinenza del complesso, in parte asfaltato, comunque sufficiente per soddisfare gli standard urbanistici di parcheggio. Il lotto comprende anche un locale di sgombero o cantina al piano interrato di circa 5,3 mq netti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari ovvero dalla moglie **** Omissis **** (presente al sopralluogo) e dai due figli.		

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

Firmato Da: PALLOTTI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4faea619eb233b0e360467a07e28ca47