

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Targa Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18

In data 19/07/2024, il sottoscritto Ing. Targa Federico, con studio in Via Migliara 47 Dx, 750 - 04014 - Pontinia (LT), email ing.federico.targa@gmail.com; ing@federicotarga.it, PEC federico.targa@ingpec.eu, Tel. 3387517126, Fax 07731 725138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2024 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 Don Carlo Torello, 94, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.460967°; 12.918851°)

Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano secondo facente parte di un condominio (**** Omissis ****), ubicato nel Comune di Latina (LT), C.A.P. 04100, via Don Carlo Torello n. 94, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 172 particella 55 subalterno 18. Si precisa che l'appartamento è interno 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziario, in data 04/10/2024, riscontrando che l'immobile era libero, non occupato.

L'accesso è stato consentito e il sottoscritto ha potuto effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi ed effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto di visionare, se già esistente, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e a detta degli accompagnatori, l'A.P.E. non risulterebbe esserci. Inoltre, non avendo rinvenuta alcuna documentazione della caldaia, non è possibile redigere l'A.P.E. conformemente alla normativa vigente in materia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Don Carlo Torello, 94, interno 7, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In prima battuta è stata visionata la documentazione già presente nella presente procedura, riscontrando la seguente documentazione:

- Certificato storico per immobile ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 12/02/1993 n. 39 relativamente all'immobile sito nel Comune di Latina (LT) Catasto Fabbricati foglio 172 particella 55 subalterno 18. Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2023;

- Ispezione Ipotecaria telematica (Ispezione n. T212862 del 25/10/2023) - Nota di Trascrizione (Titolo Telematico) Registro generale 26464, Registro particolare 19328, data di presentazione 21/11/2019 (Unico Firmatario Consiglio Nazionale del Notariato - Atto provenienza ventennale).
Atto di Divisione stipulato in data 23 ottobre 2019, rep. n. 88627, racc. n. 36140;

- Ispezione Ipotecaria - Ispezione telematica - Titolo cartaceo (codice invio 197644151 del 08/11/2023) - Nota di Trascrizione Registro generale 8875, Registro particolare 6953, data di presentazione 20/07/1971.
(Atto di provenienza ultra ventennale).
Compravendita stipulata in data 12/07/1971, rep. n. 4669, racc. n. 1669;

- Richiesta di Certificato Ipotecario Speciale protocollo n. LT 71343 del 02/11/2023.
Certificato Ipotecario - Certificato n. LT 71840 anno 2023 relativo ai seguenti soggetti: **** Omissis **** nato a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nata a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nata a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nata a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sezze (LT) in data **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sezze (LT) in data **** Omissis ****;

- Nota di Trascrizione, Registro generale 26471, Registro particolare 19850 presentazione n. 31 del 12/10/2023 - Atto Giudiziario, data 22/09/2023 n. repertorio 4652, Tribunale di Latina, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili (abitazione censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 172 particella 55 subalterno 18. Soggetto a favore: **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in Albania. Soggetti contro: **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in Sezze (LT); **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in Sezze (LT).

Successivamente, in data 03/12/2024 il sottoscritto effettuava l'ispezione ipotecaria sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Latina (LT) al foglio 172 particella 55 subalterno 18, rinvenendo le seguenti formalità:

- Trascrizione del 13/11/2017 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 25050 Pubblico ufficiale Latina Repertorio 1905/9990 del 25/10/2017 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione;

- Trascrizione del 12/06/2018 - Registro Particolare 9870 Registro Generale 13826 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 29563/17872 del 21/05/2018 - Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità;

- Trascrizione del 07/06/2019 - Registro Particolare 9468 Registro Generale 13121 Pubblico ufficiale Latina Repertorio 115487/88888 del 17/05/2019 - Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione;

- Trascrizione del 21/11/2019 - Registro Particolare 19283 Registro Generale 26407 Pubblico ufficiale Tribunale di Latina Repertorio 2708/2010 del 03/13/2010 - Atto giudiziario - Sentenza per divisione;

- Trascrizione del 21/11/2019 - Registro Particolare 19327 Registro Generale 26463 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 88627/36140 del 23/10/2019 - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità;

- Trascrizione del 21/11/2019 - Registro Particolare 19328 Registro Generale 26464 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 88627/36140 del 23/10/2019 - Atto tra Vivi - Divisione;

- Trascrizione del 12/10/2023 - Registro Particolare 19850 Registro Generale 26471 Pubblico ufficiale Tribunale di Latina Repertorio 4652 del 22/09/2023 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

In data 16/04/2025 è stata eseguita la visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Latina (LT) foglio 172 particella 55 subalterno 18.

Tutti i sopra detti documenti e accessi sono allegati, nello specifico:

- Trascrizione del 13/11/2017 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 25050;
- Trascrizione del 12/10/2023 - Registro Particolare 19850 Registro Generale 26471;
- Tutte le altre formalità rinvenute sopra elencate sono parte integrante del Certificato Ipotecario - Certificato n. LT 71840 anno 2023 (copia in allegato).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Attualmente il bene pignorato risulta essere intestato ai fratelli il sig. **** Omissis ****, catastalmente per proprietà di 1/2 e il sig. **** Omissis ****, catastalmente per la proprietà di 1/2. In visura catastale viene indicato, per entrambi i signori, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto, è un appartamento posto al secondo piano, interno 7, del palazzo facente parte del Condominio "**** Omissis ****". Esso si trova in prossimità dell'incrocio tra via Don Torello e viale V. Bellini.

L'appartamento si affaccia da un lato su via Don Torello, sull'altro lato su viale V. Bellini, mentre sui restanti lati confina con altro/i appartamento/i del palazzo.

Il palazzo presenta l'ingresso (civico n. 94) su via Don Torello.

Catastalmente l'appartamento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Latina (LT) al foglio 172 particella 55 subalterno 18, interno 7, piano 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,24 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,94 m	Secondo
Balcone n. 01	5,78 mq	5,78 mq	0,30	1,73 mq	2,94 m	Secondo
Balcone n. 02	16,15 mq	16,15 mq	0,40	6,46 mq	2,94 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				111,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento consiste in una superficie lorda di circa 103 mq, un balcone coperto e un lato chiuso di superficie circa 5,78 mq, un balcone più ampio, coperto e chiuso su due lati, di superficie circa 16,15 mq; esso è composto da: ingresso (circa 4,95 mq), soggiorno (circa 28,61 mq), disimpegno (circa 6,32 mq), letto 1 (circa 17,02 mq), letto 2 (circa 8,83 mq), cucina (circa 11,15 mq).

Si precisa che l'abitazione è stata interamente rilevata e misurata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1987 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 383,47 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 26/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 2
Dal 19/10/2016 al 02/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 383,47 Piano 2
Dal 02/05/2018 al 23/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 383,47 Piano 2

Dal 23/10/2019 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 383,47 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	55	18	1	A2	3	5,5	107 mq	383,47 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato e sulla base dei rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità rispetto la planimetria depositata in Catasto (planimetria catastale dichiarata al N.C.E.U. di Latina (LT) in data 11/07/1970 con scheda n. 425690 e reg. al n. 2402/70):

- il soggiorno nello stato di fatto presenta una rientranza a favore dell'attuale letto 2;
- l'infisso (porta finestra) del soggiorno che dà verso l'attuale balcone 2 risulta spostato verso il balcone 1;
- l'attuale bagno risulta essere nella posizione della cucina rispetto la planimetria depositata in catasto, oltreché presenta forma e dimensione diversa;
- l'attuale letto 2 nella planimetria catastale risulta essere bagno, oltreché avere dimensione diversa;
- l'attuale cucina nella planimetria catastale (ambiente 3) risulta essere verosimilmente una camera da letto, inoltre la finestra risulta essere posizionata diversamente;
- l'attuale letto 1 pressoché corrisponde con l'ambiente 2 (verosimilmente camera da letto) della planimetria catastale, presentando però diversa posizione della finestra;
- nello stato di fatto dei luoghi porzione del disimpegno e il locale ripostiglio risultano ampliati e/o ricavati a discapito della cucina della planimetria catastale.

In merito alle difformità sopra descritte, trattandosi di opere interne e di variazione di prospetto esterno, è probabilmente possibile (salvo incoerenze urbanistiche) presentare una C.I.L.A. o S.C.I.A. in Sanatoria (o Tardiva) al Comune di Latina (LT). A tal proposito, saranno da corrispondere al Comune di Latina (LT) le sanzioni previste da normativa vigente in materia, che dovrebbero corrispondere a circa 1000 € (mille euro) oltre ad eventuali diritti da corrispondere al Comune di Latina (LT) per la presentazione della pratica stessa, il

costo del tecnico stimato pari a circa 2000 € (duemila euro) oltre accessori di fatturazione per legge. A seguire bisognerà presentare aggiornamento catastale, stimando un costo per il tecnico pari a circa 600 € (seicento euro) oltre accessori di fatturazione previsti per legge, gli oneri da riconoscere al Catasto per la presentazione del Docfa (procedura di aggiornamento catastale), stimato in 70 € (settanta euro) per unità immobiliare.

Infine, si ritiene probabile anche la necessità di presentare al Comune di Latina (LT) la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), stimando un costo per il tecnico pari ad almeno 1500 € (millecinquecento euro), salvo eventuali richieste dell'Ente e/o se già richiesti nella procedura, come ad esempio la verifica strutturale dell'immobile, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), le certificazioni degli impianti (dichiarazioni di conformità o di rispondenza), resteranno esclusi dalla sopra detta stima, e saranno da valutarsi a parte, in quanto potranno far variare notevolmente l'importo stimato. Restano anche da conteggiare eventuali diritti da corrispondere al Comune di Latina (LT) per la presentazione stessa della pratica.

PRECISAZIONI

Dal sopralluogo effettuato e sulla base dei rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità rispetto la planimetria depositata in Catasto:

- il soggiorno nello stato di fatto presenta una rientranza a favore dell'attuale letto 2;
- l'infisso (porta finestra) del soggiorno che dà verso l'attuale balcone 2 risulta spostato verso il balcone 1;
- l'attuale bagno risulta essere nella posizione della cucina rispetto la planimetria depositata in catasto, oltreché presenta forma e dimensione diversa;
- l'attuale letto 2 nella planimetria catastale risulta essere bagno, oltreché avere dimensione diversa;
- l'attuale cucina nella planimetria catastale (ambiente 3) risulta essere verosimilmente una camera da letto, inoltre la finestra risulta essere posizionata diversamente;
- l'attuale letto 1 pressoché corrisponde con l'ambiente 2 (verosimilmente camera da letto) della planimetria catastale, presentando però diversa posizione della finestra;
- nello stato di fatto dei luoghi porzione del disimpegno e il locale ripostiglio risultano ampliati e/o ricavati a discapito della cucina della planimetria catastale.

In merito alle difformità sopra descritte, trattandosi di opere interne e di variazione di prospetto esterno, è probabilmente possibile (salvo incoerenze urbanistiche) presentare una C.I.L.A. o S.C.I.A. in Sanatoria (o Tardiva) al Comune di Latina (LT). A tal proposito, saranno da corrispondere al Comune di Latina (LT) le sanzioni previste da normativa vigente in materia, che dovrebbero corrispondere a circa 1000 € (mille euro) oltre ad eventuali diritti da corrispondere al Comune di Latina (LT) per la presentazione della pratica stessa, il costo del tecnico stimato pari a circa 2000 € (duemila euro) oltre accessori di fatturazione per legge. A seguire bisognerà presentare aggiornamento catastale, stimando un costo per il tecnico pari a circa 600 € (seicento euro) oltre accessori di fatturazione previsti per legge, gli oneri da riconoscere al Catasto per la presentazione del Docfa (procedura di aggiornamento catastale), stimato in 70 € (settanta euro) per unità immobiliare.

Infine, si ritiene probabile anche la necessità di presentare al Comune di Latina (LT) la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), stimando un costo per il tecnico pari ad almeno 1500 € (millecinquecento euro), salvo eventuali richieste dell'Ente e/o se già richiesti nella procedura, come ad esempio la verifica strutturale dell'immobile, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), le certificazioni degli impianti (dichiarazioni di conformità o di rispondenza), resteranno esclusi dalla sopra detta stima, e saranno da valutarsi a parte, in quanto potranno far variare notevolmente l'importo stimato. Restano anche da conteggiare eventuali diritti da corrispondere al Comune di Latina (LT) per la presentazione stessa della pratica.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo effettuato presso l'appartamento, per quanto trascurato, non sembra avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti.

Trattandosi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio composto da sette piani più attico, realizzato tra gli anni 1968 e il 1970, non presenta particolari problemi legati all'umidità.

Tuttavia l'immobile si presenta assai trascurato, come tutti gli impianti (idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico, citofonico), in particolare l'impianto elettrico oramai è da ritenersi fuori norma. Quindi in generale tutti gli impianti presenti necessitano di una manutenzione straordinaria e/o il completo rifacimento.

Relativamente alle opere edili (pareti, pavimenti, infissi, ecc.) tutte le pareti, sia le tamponature perimetrali e sia i divisori interni, presentano una tinteggiatura molto vecchia, annerita per il tempo trascorso e il naturale deterioramento dovuto all'uso stesso dell'appartamento, che necessitano di carteggiatura, una sanificazione e una nuova tinteggiatura. Anche la pavimentazione e i battiscopa di tutti gli ambienti presentano evidenti segni di usura legati all'utilizzo dell'appartamento e al naturale invecchiamento, come anche i rivestimenti sia della cucina e sia del servizio igienico. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno a singolo vetro senza alcun requisito energetico, con tapparelle avvolgibili, tipici degli anni '70. Anche essi presentano notevoli segni di invecchiamento e usura dei materiali, in particolare quegli infissi maggiormente esposti agli agenti atmosferici e ai raggi solari.

Tutti gli ambienti interni dell'abitazione risultano pavimentati in marmo, ad eccezione del servizio igienico e della cucina che sono invece pavimentate con piastrelle in gres/porcellana.

La cucina è rivestita per tutto il perimetro con piastrelle di gres/porcellana fino ad una altezza di circa 1,50 m, mentre il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 m, sempre in piastrelle di gres/porcellana.

Durante il sopralluogo l'impianto elettrico era funzionante, mentre riguardo l'impianto di riscaldamento (a termosifone) non è stato possibile effettuare le prove, come non è stato possibile provare l'impianto idraulico.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto è posto all'interno del palazzo sito in via Don Carlo Torello n. 94, condominio "**** Omissis ****". L'accesso pedonale è garantito dal portone d'ingresso condominiale affacciante su via Don Carlo Torello. Il palazzo presenta la scala e pianerottoli comuni per consentire l'ingresso ai vari appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate sembra non esserci evidenze da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano secondo di immobile costituito da sette piani più un attico, facente parte del Condominio "**** Omissis ****", sito in Latina via Don Carlo Torello, censito in Catasto Fabbricati al foglio 172 particella 55 subalterno 18, interno 7.

Si premette che tale fabbricato è stato realizzato tra gli anni 1968 e il 1970, strutturalmente presenta caratteristiche per l'appunto di quegli anni, struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura esterna in blocchi di laterizio forati; fondazioni continue/plinti in c.a., solai misti in latero cemento.

Il fabbricato è posto all'incrocio tra via Don Torello e via V. Bellini, e l'appartamento in oggetto posto al piano secondo affaccia con il soggiorno verso via Don Torello, mentre la cucina e il letto 1 verso via V. Bellini.

L'esposizione del soggiorno, di una parete della cucina e la finestra della camera da letto 2 sono rivolto a Nord-Est, mentre la finestra della cucina e della camera da letto 1 sono rivolte a Sud-Est, infine la finestra del servizio

igienico è posta nella rientranza del fabbricato e si affaccia sul lato Sud-Ovest.

Come già descritto nel paragrafo "Stato Conservativo" della presente perizia, durante il sopralluogo effettuato in data 04/10/2024 presso l'appartamento, per quanto trascurato, non sembra avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti. Inoltre come detto, trattandosi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio composto da sette piani più attico, realizzato tra gli anni 1968 e il 1970, non presenta particolari problemi legati all'umidità.

Tuttavia l'immobile si presenta assai trascurato, come tutti gli impianti (idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico, citofonico), in particolare l'impianto elettrico oramai è da ritenersi fuori norma. Quindi in generale tutti gli impianti presenti necessitano di una manutenzione straordinaria e/o il completo rifacimento.

Relativamente alle opere edili (pareti, pavimenti, infissi, ecc.) tutte le pareti, sia le tamponature perimetrali e sia i divisori interni, presentano una tinteggiatura molto vecchia, annerita per il tempo trascorso e il naturale deterioramento dovuto all'uso stesso dell'appartamento, che necessitano di carteggiatura, una sanificazione e una nuova tinteggiatura. Anche la pavimentazione e i battiscopa di tutti gli ambienti presentano evidenti segni di usura legati all'utilizzo dell'appartamento e al naturale invecchiamento, come anche i rivestimenti sia della cucina e sia del servizio igienico. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno a singolo vetro senza alcun requisito energetico, con tapparelle avvolgibili, tipici degli anni '70. Anche essi presentano notevoli segni di invecchiamento e usura dei materiali, in particolare quegli infissi maggiormente esposti agli agenti atmosferici e ai raggi solari.

Tutti gli ambienti interni dell'abitazione risultano pavimentati in marmo, ad eccezione del servizio igienico e della cucina che sono invece pavimentate con piastrelle in gres/porcellana.

La cucina è rivestita per tutto il perimetro con piastrelle di gres/porcellana fino ad una altezza di circa 1,50 m, mentre il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 m, sempre in piastrelle di gres/porcellana.

Durante il sopralluogo l'impianto elettrico era funzionante, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento (a termosifone) non è stato possibile effettuare le prove, come non è stato possibile provare l'impianto idraulico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del 04/10/2024, corrispondente al sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile era libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1971 al 26/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Raffaello Farano	12/07/1971	4669	1669
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/07/1971	8875	6953

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1987 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/05/1992	10637	7763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	11/05/1992	91	283
Dal 19/10/2016 al 02/05/2018	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/11/2017	25050	17813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	17/10/2017	1905	9990
Dal 02/05/2018 al 23/10/2019	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	07/06/2019	13121	9468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	02/05/2019	115487	88888
Dal 23/10/2019 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	23/10/2019	88627	36140
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	21/11/2019	26464	19328
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Latina il 12/10/2023
Reg. gen. 26471 - Reg. part. 19850
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Di seguito si riporta la stima dei costi per oneri di cancellazione per singola formalità:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);
per un totale di € 294 (per ogni formalità);

Per l'ipoteca (per singola formalità):

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visione della Cartografia (tavola n. 5) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Latina (LT), approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972, sembrerebbe che l'immobile in oggetto ricada nella zona "Ridimensionamento Edilizio e Viario".

Si Allega la tavola n. 05 del P.R.G. (in scala adattata al foglio di stampa) e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Infine ispezionando il SIT della Provincia di Latina si riporta quanto di seguito riscontrato:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.):

-- Tavola A "Sistemi ed Ambienti di Paesaggio": Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

-- Tavola B "Beni Paesaggistici": Aree Urbanizzate;

-- Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale > Beni del Patrimonio Culturale > Sistemi dell'Insediamento Contemporaneo": Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come già riportato sull'Atto di Divisione del 23 Ottobre 2019 stipulato dal Notaio Dott. Giuseppe Celeste con Rep. n. 88627 e Racc. n. 36140, l'immobile risulta in forza della Licenza di Costruzione n. 11669 del 06/05/1968 e viene dichiarato abitabile in data 9 luglio 1970 protocollo n. 13592.

Tramite accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Latina (LT) ufficio Edilizia, è stata visionata la documentazione presente agli atti relativamente all'immobile di nostro interesse.

Si riporta di seguito elenco sintetico dei documenti principali rinvenuti e allegati alla presente perizia:

- Autorizzazione di Abitabilità del 09/07/1970 prot. n. 13592, Reg. Cert. n. 2791 con allegati il verbale di sopralluogo, la domanda di rilascio del Permesso di Abitabilità, la relazione di collaudo e il certificato di collaudo alle opere in conglomerato cementizio armato;

- Elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione n. 11669 del 06/05/1968;

- Licenza di Costruzione prot. n. 11669 del 06/05/1968 rilasciata dal Sindaco.

Infine, tramite l'accesso sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate è stata rinvenuta la planimetria catastale dichiarata/presentata al N.C.E.U. di Latina (LT) in data 11/07/1970 con scheda n. 425690 e reg. al n. 2402/70.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Visionando la pianta dell'abitazione di nostro interesse riportata nell'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione n. 11669 del 06/05/1970 rilasciata dal Sindaco di Latina, e confrontando con la pianta dichiarata in Catasto in data 11/07/1970 con scheda n. 425690 si evidenzia quanto segue:

- varia leggermente l'ambiente ingresso, restringendosi nella pianta depositata in catasto;
- varia per conseguenza del punto sopra la dimensione e geometria della cucina;
- varia la posizione del servizio igienico, nella pianta catastale è posto tra l'ambiente pranzo/soggiorno e la camera da letto (identificato in pianta catastale n. 3), le due camere sono più grandi a discapito del servizio igienico spostato;
- varia per conseguenza del punto sopra la finestra del servizio igienico;
- varia la posizione della finestra della camera da letto che confina con il balcone coperto di forma pressoché triangolare;
- assenza del ripostiglio nella pianta catastale;
- differenze di geometria e dimensione del disimpegno.

Successivamente, confrontando lo stato di fatto dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo avvenuto in data 04/10/2024 e la planimetria depositata in Catasto si riscontra quanto di seguito indicato:

- il soggiorno nello stato di fatto presenta una rientranza a favore dell'attuale letto 2;
- l'infisso (porta finestra) del soggiorno che dà verso l'attuale balcone 2 risulta spostato verso il balcone 1;
- l'attuale bagno risulta essere nella posizione della cucina rispetto la planimetria depositata in catasto, oltreché presenta forma e dimensione diversa;
- l'attuale letto 2 nella planimetria catastale risulta essere bagno, oltreché avere dimensione diversa;
- l'attuale cucina nella planimetria catastale (ambiente 3) risulta essere verosimilmente una camera da letto, inoltre la finestra risulta essere posizionata diversamente;
- l'attuale letto 1 pressoché corrisponde con l'ambiente 2 (verosimilmente camera da letto) della planimetria catastale, presentando però diversa posizione della finestra;
- nello stato di fatto dei luoghi porzione del disimpegno e il locale ripostiglio risultano ampliati e/o ricavati a discapito della cucina della planimetria catastale.

Quindi si può ragionevolmente concludere come segue:

1) relativamente alle differenze riscontrate tra l'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione n. 11669 del 06/05/1968 e la planimetria dichiarata in Catasto in data 11/07/1970 scheda n. 425690, visto quanto riportato nel Verbale sul sopralluogo eseguito dall'Ufficiale Sanitario (allegato insieme all'Abitabilità) è ragionevole ritenere che lo stato dichiarato al Catasto in data 11/07/1970 scheda n. 425690 sia stato ritenuto conforme al progetto approvato nella Licenza di Costruzione n. 11669 del 06/05/1968 e alla precedente Licenza di Costruzione n. 14410 del 20/02/1967;

2) Le difformità riscontrate tra la pianta/planimetria depositata in Catasto e lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo del 04/10/2024 sia ragionevole presumere che siano state generate da lavori eseguiti senza regolari titoli Edilizi, non avendo visto alcuna documentazione in merito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del 09/12/2024 in relazione alla situazione rateale Condominio **** Omissis **** rilasciata dall'Amministratore di Condominio "**** Omissis ****" (copia in allegato) inerente all'unità immobiliare intestata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** censito in Catasto Fabbricati al Comune di Latina (LT) foglio 172 particella 55 subalterno 18, interno 7 piano secondo, non risultano pendenze.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Don Carlo Torello, 94, interno 7, piano 2
Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano secondo facente parte di un condominio (**** Omissis ****), ubicato nel Comune di Latina (LT), C.A.P. 04100, via Don Carlo Torello n. 94, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 172 particella 55 subalterno 18. Si precisa che l'appartamento è interno 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 138.987,50

Prima di procedere con la stima è doveroso ricordare che la valutazione di un bene immobiliare è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle dei beni simili. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Fatta la suddetta premessa, consultando le quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del secondo semestre 2024 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, relative alla fascia/zona "Semicentrale/VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, S.F. D'ASSISI, CAPPUCCINI", codice zona "C1", microzona "1", è ragionevole considerare attendibile un valore di mercato di circa 1500,00 €/mq (superficie lorda) per quanto attiene l'abitazione di tipo civile, stato conservativo normale..

Il prezzo viene ridotto a 1250,00 €/mq (superficie lorda) per considerare lo stato conservativo del bene che necessita di manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Don Carlo Torello, 94, interno 7, piano 2	111,19 mq	1.250,00 €/mq	€ 138.987,50	100,00%	€ 138.987,50
				Valore di stima:	€ 138.987,50

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.

Pontinia, li 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Targa Federico

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica per Immobile + Stralcio Mappa (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pianta Unità Immobiliare come da Rilievo Effettuato (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 5 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Ipotecario n. LT71840 Anno 2023 (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto Provenienza Ventennale
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto Provenienza Ultra Ventennale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Accesso agli Atti Amministrativi Comune di Latina (LT)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola 05 P.R.G. + Norme Tecniche P.R.G. Comune di Latina (LT)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Situazione Rateale Condominio (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio pec alle parti

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Don Carlo Torello, 94, interno 7, piano 2

Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano secondo facente parte di un condominio (**** Omissis ****), ubicato nel Comune di Latina (LT), C.A.P. 04100, via Don Carlo Torello n. 94, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 172 particella 55 subalterno 18. Si precisa che l'appartamento è interno 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalla visione della Cartografia (tavola n. 5) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Latina (LT), approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972, sembrerebbe che l'immobile in oggetto ricada nella zona "Ridimensionamento Edilizio e Viario". Si Allega la tavola n. 05 del P.R.G. (in scala adattata al foglio di stampa) e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Infine ispezionando il SIT della Provincia di Latina si riporta quanto di seguito riscontrato: - Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): -- Tavola A "Sistemi ed Ambienti di Paesaggio": Paesaggio degli Insediamenti Urbani; -- Tavola B "Beni Paesaggistici": Aree Urbanizzate; -- Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale > Beni del Patrimonio Culturale > Sistemi dell'Insediamento Contemporaneo": Tessuto Urbano.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Don Carlo Torello, 94, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 55, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	111,19 mq
Stato conservativo:	<p>Durante il sopralluogo effettuato presso l'appartamento, per quanto trascurato, non sembra avere strutturalmente parti gravemente danneggiate e/o pericolanti. Trattandosi di un appartamento posto al secondo piano di un edificio composto da sette piani più attico, realizzato tra gli anni 1968 e il 1970, non presenta particolari problemi legati all'umidità. Tuttavia l'immobile si presenta assai trascurato, come tutti gli impianti (idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico, citofonico), in particolare l'impianto elettrico oramai è da ritenersi fuori norma. Quindi in generale tutti gli impianti presenti necessitano di una manutenzione straordinaria e/o il completo rifacimento. Relativamente alle opere edili (pareti, pavimenti, infissi, ecc.) tutte le pareti, sia le tamponature perimetrali e sia i divisori interni, presentano una tinteggiatura molto vecchia, annerita per il tempo trascorso e il naturale deterioramento dovuto all'uso stesso dell'appartamento, che necessitano di carteggiatura, una sanificazione e una nuova tinteggiatura. Anche la pavimentazione e i battiscopa di tutti gli ambienti presentano evidenti segni di usura legati all'utilizzo dell'appartamento e al naturale invecchiamento, come anche i rivestimenti sia della cucina e sia del servizio igienico. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno a singolo vetro senza alcun requisito energetico, con tapparelle avvolgibili, tipici degli anni '70. Anche essi presentano notevoli segni di invecchiamento e usura dei materiali, in particolare quegli infissi maggiormente esposti agli agenti atmosferici e ai raggi solari. Tutti gli ambienti interni dell'abitazione risultano pavimentati in marmo, ad eccezione del servizio igienico e della cucina che sono invece pavimentate con piastrelle in gres/porcellana. La cucina è rivestita per tutto il perimetro con piastrelle di gres/porcellana fino ad una altezza di circa 1,50 m, mentre il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 m, sempre in piastrelle di gres/porcellana. Durante il sopralluogo l'impianto elettrico era funzionante, mentre riguardo l'impianto di riscaldamento (a termosifone) non è stato possibile effettuare le prove, come non è stato possibile provare l'impianto idraulico.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un immobile di tipo residenziale, appartamento, posto al piano secondo facente parte di un condominio (**** Omissis ****), ubicato nel Comune di Latina (LT), C.A.P. 04100, via Don Carlo Torello n. 94, in zona semi-centrale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 172 particella 55 subalterno 18. Si precisa che l'appartamento è interno 7.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		