

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ~~_____~~ nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.

promossa da

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

contro

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'alloggio confina con via Virgilio, cortile comune, con interno n. 08, interno n. 06 e affaccio diretto su via Virgilio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,03 mq	70,19 mq	1	66,68 mq	2,70 m	secondo
Cantina	3,78 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	
Balcone	2,40 mq	2,40 mq	0,40	0,96 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				68,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,44 mq		

Sono state rilevate le seguenti superficie nette dei singoli vani componenti l'alloggio:

- Ingresso soggiorno mq 19,935
- Letto matrimoniale mq 16,24
- Letto secondo mq 11,80
- Bagno mq 4,95
- Bagno locale igienico mq 2,70
- Cucina mq 8,40

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 31/07/1998	Ognuno per i propri diritti	Catasto Fabbricati Sez. 1, Fg. 144, Part. 162, Sub. 73, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 31/07/1998 al 15/02/2024	Proprietà superficiaria - proprietà	Catasto Fabbricati Sez. 1, Fg. 144, Part. 162, Sub. 73, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 74 mq Rendita € 258,23 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Oggi non figura [redacted] nella sua qualità di usufruttuaria, in quanto deceduta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	162	73	1	A2	1	5 vani	74 mq	258,23 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale rispetto al numero dei vani. Risulta uno scostamento tra la superficie convenzionale complessiva, inferiore di circa sei Mq, rispetto quella riportata in catasto.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU ha preso visione della documentazione in atti ed effettuato le visure ipocatastali, ha richiesto ed ottenuto il certificato di residenza storico a carico dell'esecutato nonché l'estratto integrale di matrimonio.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti e gli infissi esterni sono datati e risalgono al periodo di costruzione anni 80. Così pure gli infissi interni ed i pavimenti. La redazione del Certificato di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza. Pertanto nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto di alcuni necessari lavori da programmare che portano ad un deprezzamento del bene. Sicuramente va programmata ed effettuata la sostituzione degli infissi esterni con altri più performanti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle originariamente trasferite dall'IACP alle [redacted] la nuda proprietà superficaria e [redacted] (deceduta) il diritto di abitazione. Parti comuni elencate e comprese nell'Atto notaio [redacted] Rep. n. 19485 raccolta 5.060 trascritto il 18/08/1998 registro generale n.15373 registro particolare 1020.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto riportato nella documentazione catastale ed ipotecaria, e di quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale, non risultano servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'alloggio pignorato. La constatazione che la proprietà dell'alloggio è di natura superficaria ha imposta di richiedere il colcolo per la trasformazione in diritto di proprietà, per fornire contezza del relativo costo nel caso l'eventuale nuovo proprietario voglia procedere nella trasformazione. Il competente servizio comunale ha elaborato il prospetto stimando il corrispettivo in euro 9.211,96. Vedasi allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'alloggio facente parte di un fabbricato di otto piani si rilevano:

- Fondazioni in cemento armato
- Esposizione: Nord, Sud.
- Altezza interna utile degli alloggi mt: 2.70
- Str. verticali: in telaio di c.a. alto otto piani da terra.
- Solai: in latero cemento
- Copertura: a terrazzo piano pavimentato in marmette.
- Pareti esterne ed interne: Pareti esterne realizzate in muratura a cassetta con mattoni di cortina sempieni.
- Pavimentazione interna: in ceramica 30x30
- Infissi esterni ed interni: esterni ad anta battente in acciaio zincato e verniciato a fuoco di colore rosso e persiane avvolgibili di colore grigio. Porte interne verniciate.
- Scale: condominiali rivestite i gradini di marmo "trani".
- Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V idrico, termico con radiatori in fusione di ghisa cantina al piano terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata [REDACTED] in in quanto proprietaria della [REDACTED] proprietà superficiaria e da sua figlia [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

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 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 04/06/2014
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1352
Importo: € 60.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 54.140,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 25/07/2016
Reg. gen. 15799 - Reg. part. 2643
Importo: € 10.063,20
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/06/2107
Reg. gen. 14401 - Reg. part. 2185
Importo: € 265.000,00
Capitale: € 259.401,00

CTU, ha fatto predisporre il certificato energetico APE, come da legge ed effettuare l'invio telematico presso gli uffici della Regione Lazio, preposti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 402,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 100,00

Gli oneri condominiali sono elencati e trasferiti a carico del'acquirente con Atto notarile n. 19485 raccolta 5.060 trascritto il 18/08/1998 registro generale n.15373 registro particolare 1020. Risulta esistente un regolamento di condominio redatto all'epoca di costruzione dall'ATER di Latina, non rintracciato.

Nella conduzione del condominio si fa riferimento a detto atto notarile e a quanto previsto dal codice civile.

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 Virgilio, 15 -Scala C- interno 7 (IACP lotto 37), edificio lotto 37, scala C, piano 2
Appartamento di cinque vani di edilizia economica e popolare edificato da IACP Latina con concessione edilizia n. 5 del 1980, ai sensi della legge 18.04.1962.2 n. 167, modificata ed integrata dalla legge 21.07.1965 n. 904 e 22.10.1971 n. 865. E' ubicato in una zona popolare ad alta densità abitativa prossima al centro urbano. Al secondo piano di un fabbricato in linea di otto piani e decine di alloggi. Con struttura portante in c.a. rifinito a cortina. Dotato di ascensore ubicato sul pianerottolo comune della scala che serve quattro alloggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 162, Sub. 73, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficciaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.131,88

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, oscillanti tra €. 1.000,00 e €. 1.200,00 al mq., con una media pari a €. 1.100,00/mq..

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, Comune di Latina rif. 1 semestre/2023 zona centro storico, Codice di zona: "B1" tipologia prevalente: abitazioni civili di tipo economico, che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), oscillanti tra €. 1050,00 minimo e €. 1500,00 massimo, con una media pari a €. 1275,00/Mq.

Inoltre si è provveduto a contattare Agenzie immobiliare presenti in zona, le quali hanno comunicato i seguenti valori di mercato riferibili al metro quadrato di superficie, per alloggi di caratteristiche e condizioni simili, (con riferimento alla data odierna, alla vetusta del fabbricato stesso, all'uso) già compravenduti nello stesso fabbricato di via Virgilio:

- la prima pari ad €. 1198,00 al mq. per un alloggio di mq 91,00;
- la seconda pari ad €. 915,00 al mq. per un alloggio di mq 82,00;
- la terza pari ad €. 1145,00 al mq. per un alloggio di mq 55,00;

Fatte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile, un valore medio pari a €. 1.126,60 per mq. di superficie utile ragguagliata. valore arrotondato ad euro 1127,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - via Virgilio, 15 -Scala C- interno 7 (IACP lotto 37), edificio lotto 37, scala C, piano 2	68,44 mq	1.127,00 €/mq	€ 77.131,88	100,00%	€ 77.131,88
				Valore di stima:	€ 77.131,88

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 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL-01-COPIA COMUNICAZIONI ALLE PARTI (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL-02-COPIA VERBALI DI ACCESSO (Aggiornamento al 27/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-03-VERIFICA SUPERFICI ALLOGGIO (Aggiornamento al 27/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-04- ESTRATTO INTEGRALE DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL-05-CERTIFICATI STORICI-RESIDENZA E FAMIGLIA (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL-06-Concessione n. 5 del 18.01.1980 (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL-07-Concessione variante n. 43 del 22.02.1983 (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL-08-Concessione n. 43 (pianta appartamento) (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL-09-Concessione n. 43 (pianta cantina) (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL-10-Permesso di abitabilità (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-11-Convenzione A.T.E.R.-COMUNE- Quartiere R1 Rep. 9110 (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-12- CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL-13-PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO-PLN_196907510_1 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL-14-ESTRATTO MAPPA CATASTALE-DOC_1676998338 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-15-ATTO CESSIONE PROPRIETA ALLOGGIO (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL-16-ELENCO SINTETICO FORMALITA (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 7 Foto - ALL-17-FOTO INTERNE ED ESTERNE (Aggiornamento al 27/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-18-H-APE DEPOSITATO (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL-19-RICEVUTE DI ACCETTAZIONE E CONSEGNA ALLA PARTE (Aggiornamento al 29/02/2024)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Virgilio, 15 -Scala C- interno 7 (IACP lotto 37), edificio lotto 37, scala C, piano 2

Appartamento di cinque vani di edilizia economica e popolare edificato da IACP Latina con concessione edilizia n. 5 del 1980, ai sensi della legge 18.04.1962.2 n. 167, modificata ed integrata dalla legge 21.07.1965 n. 904 e 22.10.1971 n. 865. E' ubicato in una zona popolare ad alta densità abitativa prossima al centro urbano. Al secondo piano di un fabbricato in linea di otto piani e decine di alloggi. Con struttura portante in c.a. rifinito a cortina. Dotato di ascensore ubicato sul pianerottolo comune della scala che serve quattro alloggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 162, Sub. 73, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: La zona è regolamentata dal PPE R1 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 16/10/1979 che recepisce il PEEP e inserisce il fabbricato all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione senza prescrizioni particolari. Non è prescritta una altezza massima ne una specifica distanza da via Virgilio, si suggerisce una tipologia residenziale a gradoni. Viene scelta ed approvata una tipologia di edificio in linea.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Latina (LT) - via Virgilio, 15 -Scala C- interno 7 (IACP lotto 37), edificio lotto 37, scala C, piano 2		
Diritto reale:	Stato proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 162, Sub. 73, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	68,44 mq
Stato conservativo:	L'alloggio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti e gli infissi esterni sono datati e risalgono al periodo di costruzione anni 80. Così pure gli infissi interni ed i pavimenti. La redazione del Certificato di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza. Pertanto nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto di alcuni necessari lavori da programmare che portano ad un deprezzamento del bene. Sicuramente va programmata ed effettuata la sostituzione degli infissi esterni con altri più performanti.		
Descrizione:	Appartamento di cinque vani di edilizia economica e popolare edificato da IACP Latina con concessione edilizia n. 5 del 1980, ai sensi della legge 18.04.1962.2 n. 167, modificata ed integrata dalla legge 21.07.1965 n. 904 e 22.10.1971 n. 865. E' ubicato in una zona popolare ad alta densità abitativa prossima al centro urbano. Al secondo piano di un fabbricato in linea di otto piani e decine di alloggi. Con struttura portante in c.a. rifinito a cortina. Dotato di ascensore ubicato sul pianerottolo comune della scala che serve quattro alloggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata Golia Lucia in in quanto proprietaria della nuda proprietà superficaria e da sua figlia Picicco Gaia nata a Roma il 07/11/1966		

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 04/06/2014
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1352
Importo: € 60.000,00
Contro: ██████████
Capitale: € 54.140,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 25/07/2016
Reg. gen. 15799 - Reg. part. 2643
Importo: € 10.063,20

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 03/03/2020
Reg. gen. 5088 - Reg. part. 3642
- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 15/02/2023
Reg. gen. 4331 - Reg. part. 2817