

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'urso Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.518,34	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 30/03/2023, il sottoscritto Arch. D'urso Stefania, con studio in Via Gioiello, 31 - 04026 - Minturno (LT), email st.durso@libero.it, PEC stefania.durso@archiworldpec.it, Tel. 333 2546622, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2023 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 Cori (LT) - Vicolo del Milite 12, piano T-S (Coord. Geografiche: 41°38'27.5"N 12°54'59.9"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un più ampio fabbricato, con ingresso indipendente su Vicolo del Milite.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una scalinata che si diparte da Via Guglielmo Marconi fino a raggiungere Vicolo del Milite. La scalinata procede poi verso Via di Sotto le Mura. Lungo Via Guglielmo Marconi è ubicato un parcheggio pubblico.

L'appartamento, con una superficie lorda complessiva di circa m² 147,60 ed una superficie utile interna complessiva di m² 95,35, si articola su due piani.

Il piano terra con accesso diretto da Via del Milite sviluppa una superficie utile interna di m² 74,73 con altezza utile interna variabile nei vari ambienti.

Dall'ingresso, scendendo tre gradini, si accede direttamente nel locale cucina/pranzo di m² 21,70 con soffitto piano in gran parte del locale con altezza utile di ml 2,65 e un soffitto voltato con altezza max di ml 2,10 nella parte di locale adiacente ad altra unità immobiliare. Dalla cucina/pranzo, mediante ulteriori 3 gradini, si accede al soggiorno con superficie utile di m² 15,20 e soffitto voltato con altezza max di ml 2,74 che consente l'accesso ad una scala che conduce al piano seminterrato da un lato e ad un altro locale di m² 9,49 e altezza ml 2,45 dall'altro. Questo locale disimpegna il bagno cieco di m² 5,28 e altezza ml 2,36 ed un piccolo corridoio di m² 2,00 ed altezza ml 2,52. Il corridoio consente l'accesso alle due camere di m² 5,43 e m² 15,63 e altezza utile di ml 2,64.

Attraverso la scala, posta nel locale soggiorno, si accede al piano seminterrato dove trova allocazione un piccolo servizio igienico cieco di m² 2,98 ed altezza ml 2,47 e due locali passanti di m² 8,84 e m² 8,80. Il primo con soffitto piano di altezza ml 2,20 e il secondo con soffitto voltato di altezza max di ml 2,02.

Ad eccezione della cucina/pranzo, con esposizione a Nord, che affaccia su Vicolo del Milite e i bagni sprovvisti di aperture, i restanti locali hanno esposizione a Sud e affacciano su Via di Sotto le Mura.

Le caratteristiche costruttive sono quelle proprie dell'epoca costruttiva.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, come si evince da elementi visibili è stato realizzato con struttura in muratura, con copertura in legno a falde inclinate e manto di tegole. Le pareti esterne risultano con muratura a vista, mentre internamente sono intonacate e tinteggiate con intonaco stollato al piano seminterrato. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla romana in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica mentre le scale sono rivestite in granito, i radiatori sono in alluminio alimentati da una caldaia a gas posizionata in cucina, gli impianti sono sottotraccia.

L'accesso alla proprietà può avvenire solo a piedi attraverso una lunga scalinata rivestita con sanpietrini e pertanto l'immobile non risulta accessibile a persone con ridotta e/o impedita capacità motoria.

Nelle vicinanze dell'immobile è ubicato l'Ospedale e l'Istituto Comprensivo Cesare mentre gli altri servizi primari sono raggiungibili solo in auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Vicolo del Milite 12, piano T-S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** allegata al fascicolo telematico. I dati catastali attuali e storici risultano riportati nella certificazione.

Da accertamenti effettuati con procedura telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, visure catastali storiche, richiesta diretta al Notaio **** Omissis ****, ricerca presso l'Archivio Notarile di Latina, la scrivente ha verificato che la certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento del 23 gennaio 2002, quindi immediatamente precedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento (27 aprile 2022). Pertanto, per completezza di indagine, la scrivente ha ritenuto opportuno richiedere anche l'atto di acquisto precedente datato 16 gennaio 1996 (Allegato 01)

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)

L'esecutato, nell'atto di compravendita dell'immobile (Rep. 6507 - Racc. 4622 - Notaio **** Omissis **** del 29.09.2014), dichiarava di essere di stato civile libero. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di residenza (Fiumicino) l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in Roma nel 2005. La richiesta dell'atto di

Matrimonio effettuata presso gli uffici del Comune di Roma non è stata ancora evasa.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con Vicolo del Milite, ad Est con particella 518, a Sud con distacco su Via del Porticato/Via Sotto le Mura), a Ovest con particella 522.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,73 mq	108,03 mq	1	108,03 mq	2,57 m	terra
Abitazione	20,62 mq	39,57 mq	0,50	19,79 mq	2,23 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				127,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si compone di due piani:

1) Il piano terra è composto da:

- una cucina/pranzo di superficie utile mq 21,70 con soffitto piano in gran parte della stanza di altezza ml 2,65 e una modesta porzione del locale a confine con altro fabbricato con copertura a volta a botte di altezza min ml 1,57 e max 2,10;

- un soggiorno di superficie utile di mq 15,20 con copertura con volta a botte di altezza max 2,74;
- un locale passante di superficie utile mq 9,49 ed altezza ml 2,45 che consente di accedere al locale bagno ed

altre due camere;

- un servizio igienico cieco di superficie utile di mq 5,28 ed altezza ml 2,36;
- una camera di superficie utile di mq 5,43 ed altezza ml 2,64;
- un disimpegno di superficie utile di mq 2,00 ed altezza ml 2,52;
- una camera di superficie utile di mq 15,63 ed altezza ml 2,64.

2) Il piano seminterrato è composto da:

- un servizio igienico cieco di superficie utile di mq 2,98 ed altezza ml 2,47;
- una camera passante di superficie utile di mq 8,84 con soffitto piano di altezza ml 2,20;
- una camera di superficie utile di mq 8,80 con soffitto a volta ed altezza max ml 2,02;

(Vedasi Allegato 02 - elaborato grafico stato dei luoghi)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 0,31 Piano S1-T Graffato MU Part. 521 sub 5
Dal 16/01/1996 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 157,52 Piano S1-T Graffato MU Part. 521 sub 5
Dal 23/01/2002 al 28/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 136,86 Piano S1-T Graffato Part. 521 sub 5
Dal 28/10/2013 al 02/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 520, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 136,86 Piano S1-T Graffato Part. 521 sub5
Dal 02/07/2014 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 520, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 VANI Rendita € 218,98 Piano S1-T Graffato Part. 521 sub 11
Dal 29/09/2014 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 520, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale 182 mq Rendita € 218,98 Piano S1-T Graffato Part. 521 sub 11

OLTRE LE VARIAZIONI PER MODIFICA DEGLI INTESTATARI SU MENZIONATE VANNO RIPORTATE LE SEGUENTI VARIAZIONI:

- 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (DA € 0,31 A € 157,52)
- 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (DA € 157,52 A € 136,86)
- 07/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO- ALLINEAMENTO MAPPE (N. 23837.2/2004)
- 07/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO- ALLINEAMENTO MAPPE (N. 23842.4/2004)
- 02/07/2014 AMPLIAMENTO (N. 11640.1/2014)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	520	5		A4	1	8 vani	182 mq	218,98 €	S1-T	part. 521 sub 11

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale aggiornata in data 02/07/2014, con l'inserimento del piano seminterrato, riproduce in linea di massima l'attuale conformazione planimetrica dell'immobile però il corpo di fabbrica su cui insistono la cucina e il soggiorno risulta ruotato in maniera non corretta, pertanto è necessario presentare un aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica. (vedasi allegato 7)

La scrivente non può procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto lo stato dei luoghi presenta, rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nella pratica edilizia prot. 2190 del 28.02.1996, una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e la presenza di una finestra al piano seminterrato sulla facciata Sud. Per detti interventi non risultano titoli abilitativi depositati presso il Comune di Cori. (vedasi allegato 6)

PRECISAZIONI

Sono stati verificati i documenti del procedimento e la completezza di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., con il deposito del certificato notarile del Notaio **** Omissis **** del 28/04/2022

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in disuso da diverso tempo con fenomeni infiltrativi a carico di pareti e soffitti in diversi ambienti, sfogliamento del film pittorico, lesioni di intonaco, utenze staccate, necessità di adeguamento degli impianti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio e non risultano parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'unità immobiliare pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare con accesso indipendente da Vicolo del Milite, fa parte di un più ampio fabbricato di 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare ha esposizione a Sud per tutti i locali ad eccezione del locale cucina/pranzo con esposizione a Nord. L'altezza utile interna è differente nei vari ambienti con una media di circa ml 2,57 per il piano terra e una media di circa 2,23 per il piano seminterrato. La struttura è in muratura portante di pietrame a faccia vista per l'esterno con interventi di manutenzione da eseguire. I solai sono parte a volta e parte piani con struttura in ferro e laterizi in discrete condizioni di manutenzione. La copertura dell'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è a due falde con struttura in legno e manto di tegole. Le partizioni interne sono in muratura di pietrame, ad eccezione di due tramezzi in forati, intonacate e tinteggiate. Esse necessitano di interventi manutentivi come ripristini di intonaci, eliminazione di fenomeni infiltrativi, tinteggiatura. La pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica mentre le scale sono in granito. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera di spessore totale cm 5,5, le persiane sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico, idrico e termico sono sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1996 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Virgilio La Cava	16/01/1996	17491	9262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/02/1996		1638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/01/2002 al 28/10/2013	**** Omissis ****	Latina	02/02/1996		543
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste	23/01/2002	51889	13300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/01/2002	2096	1592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2013 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Latina E.I. n°94/08			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2013	613/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/11/2013	27501	18120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	22/11/2013		
Dal 29/09/2014 al 01/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianmarco Golia	29/09/2014	6507	4622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/10/2014	21510	16759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	01/10/2014		

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.

Si precisa che, essendo variato il subalterno (fino al 02/07/2014 part. 520 sub 3 e part. 521 sub 5 e dal 02/07/2014 al 13/06/2023 part. 520 sub 5 e part. 521 sub 11) la continuità delle trascrizioni è stata verificata estendendo l'ispezione anche ai subalterni soppressi. (Allegato 08)

Nella visura presso la Conservatoria di Latina non risulta trascritto l'atto rep. 17491, Racc. 9262 del 16.01.1996 Notaio **** Omissis ****. (Allegato 01)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 01/10/2014

Reg. gen. 21511 - Reg. part. 2432

Quota: 1/1

Importo: € 279.786,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 139.893,40

Spese: € 6.994,46

Interessi: € 147.487,90

Rogante: Gianmarco Golia

Data: 29/09/2014

N° repertorio: 6508

N° raccolta: 4623

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare -Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 27/04/2022

Reg. gen. 10973 - Reg. part. 8211

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dall'esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse:

- Iscrizione del 25.01.2002 - Reg. part. 230-Reg gen. 2097 - Rogante **** Omissis **** rep. 51890 del 23.01.2002- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo- annotazione 1298 del 06.05.2014 CANCELLAZIONE TOTALE;

- Iscrizione del 21.10.2004 -Reg. part. 8218-Reg gen. 30544- Pubblico Ufficiale Servizio Riscossione Tributi conc. di Latina rep. 1413 del 12.10.2004 - Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99- annotazione 1299 del 06.05.2014 CANCELLAZIONE TOTALE;

- Iscrizione del 03.05.2007 -Reg. part. 6628-Reg gen. 17771- Pubblico Ufficiale Gerit S.P.A. - ag. risc. prov. Latina rep. 62575 del 19.04.2007 - Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99- annotazione 1645 del 18.04.2013 CANCELLAZIONE TOTALE;

- Trascrizione del 28.03.2008 -Reg. part. 5192-Reg gen. 8743- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE rep. 567 del 20.03.2008 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili- annotazione 1300 del 06.05.2014 CANCELLAZIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona A2 (Centro storico Cori valle) del vigente PRG Comunale e nel PPE del Centro Storico.

Per quanto riguarda i vincoli imposti dal P.T.P.R. l'immobile ricade:

- nella fascia di rispetto dei 150 m dai corsi d'acqua e nella fascia di rispetto dei 150 m dal centro storico (tav. A);

- nella fascia di rispetto dei 150 m dai corsi d'acqua (Beni ricognitivi di legge-Ricognizione delle aree tutelate per legge-art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004), nella fascia di rispetto dei centri storici (Beni ricognitivi di piano-Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett c D.Lgs. 42/2004) (tav. B)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattasi di una costruzione antica. La mappa catastale storica risale al 1939, ma la costruzione è sicuramente antecedente. Agli atti presso il Comune di Cori esiste la richiesta di Concessione Edilizia, prot. 2190 del 28.02.1996 (allegato 3), a nome di **** Omissis ****, per l'apertura di una finestra al piano seminterrato, la realizzazione di una scalinata esterna e la sistemazione dell'area esterna verso Via Sotto le Mura.

La richiesta dell'apertura della finestra venne respinta perché in contrasto con le norme tecniche del P.P.E., mentre l'autorizzazione per la realizzazione della scala e della sistemazione esterna venne sospesa con richiesta di trasmissione del titolo di proprietà. A tale richiesta la sig.ra **** Omissis **** trasmise richiesta di alienazione dell'area di risulta su cui realizzare la scala e la sistemazione esterna, prot. 1565 del 12.11.1996 (allegato 4).

In data 02.03.1999 il Comune di Cori trasmise alla sig.ra **** Omissis **** richiesta di ulteriori integrazioni e

sospese l'esame della pratica. A tale richiesta non fece seguito l'integrazione richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dall'esame del grafico allegato alla prat. edilizia prot. 2190 del 28.02.1996, rappresentativo dello stato dei luoghi all'epoca della presentazione del progetto, si osservano delle modeste differenze rispetto allo stato dei luoghi attuale. Differenze non legittimate considerata l'assenza di ulteriori titoli edilizi presentati (ricerca effettuata presso il Comune di Cori sui nominativi di tutti i proprietari dell'immobile dal 1950 ad oggi).

Occorre anche sottolineare che la finestra richiesta nel 1996 è stata realizzata (se pur di dimensioni più contenute) in un periodo compreso tra il dal 2016 e il 2019 come visibile dalle viste da Google maps (allegato 5).

La planimetria catastale aggiornata in data 02/07/2014, con l'inserimento del piano seminterrato, riproduce in linea di massima l'attuale conformazione planimetrica dell'immobile però il corpo di fabbrica su cui insistono la cucina e il soggiorno è ruotato in maniera non corretta, pertanto andrebbe aggiornata (vedasi allegato 6-7).

Non si può procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto lo stato dei luoghi presenta una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e la presenza di una apertura sulla facciata Sud al piano seminterrato non legittimati da titoli abilitativi.

L'immobile è munito di Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 09) con scadenza settembre 2014, allegato all'atto di compravendita del 29.09.2014, Rep.6507 racc 4622 Notaio **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Vicolo del Milite 12, piano T-S
Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un più ampio fabbricato,

con ingresso indipendente su Vicolo del Milite. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una scalinata che si diparte da Via Guglielmo Marconi fino a raggiungere Vicolo del Milite. La scalinata procede poi verso Via di Sotto le Mura. Lungo Via Guglielmo Marconi è ubicato un parcheggio pubblico. L'appartamento, con una superficie lorda complessiva di circa m² 147,60 ed una superficie utile interna complessiva di m² 95,35, si articola su due piani. Il piano terra con accesso diretto da Via del Milite sviluppa una superficie utile interna di m² 74,73 con altezza utile interna variabile nei vari ambienti. Dall'ingresso, scendendo tre gradini, si accede direttamente nel locale cucina/pranzo di m² 21,70 con soffitto piano in gran parte del locale con altezza utile di ml 2,65 e un soffitto voltato con altezza max di ml 2,10 nella parte di locale adiacente ad altra unità immobiliare. Dalla cucina/pranzo, mediante ulteriori 3 gradini, si accede al soggiorno con superficie utile di m² 15,20 e soffitto voltato con altezza max di ml 2,74 che consente l'accesso ad una scala che conduce al piano seminterrato da un lato e ad un altro locale di m² 9,49 e altezza ml 2,45 dall'altro. Questo locale disimpegna il bagno cieco di m² 5,28 e altezza ml 2,36 ed un piccolo corridoio di m² 2,00 ed altezza ml 2,52. Il corridoio consente l'accesso alle due camere di m² 5,43 e m² 15,63 e altezza utile di ml 2,64. Attraverso la scala, posta nel locale soggiorno, si accede al piano seminterrato dove trova allocazione un piccolo servizio igienico cieco di m² 2,98 ed altezza ml 2,47 e due locali passanti di m² 8,84 e m² 8,80. Il primo con soffitto piano di altezza ml 2,20 e il secondo con soffitto voltato di altezza max di ml 2,02. Ad eccezione della cucina/pranzo, con esposizione a Nord, che affaccia su Vicolo del Milite e i bagni sprovvisti di aperture, i restanti locali hanno esposizione a Sud e affacciano su Via di Sotto le Mura. Le caratteristiche costruttive sono quelle proprie dell'epoca costruttiva. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, come si evince da elementi visibili è stato realizzato con struttura in muratura, con copertura in legno a falde inclinate e manto di tegole. Le pareti esterne risultano con muratura a vista, mentre internamente sono intonacate e tinteggiate con intonaco strollato al piano seminterrato. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla romana in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica mentre le scale sono rivestite in granito, i radiatori sono in alluminio alimentati da una caldaia a gas posizionata in cucina, gli impianti sono sottotraccia. L'accesso alla proprietà può avvenire solo a piedi attraverso una lunga scalinata rivestita con sanpietrini e pertanto l'immobile non risulta accessibile a persone con ridotta e/o impedita capacità motoria. Nelle vicinanze dell'immobile è ubicato l'Ospedale e l'Istituto Comprensivo Cesare mentre gli altri servizi primari sono raggiungibili solo in auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 520, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 521 sub 11

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

Valore di stima del bene: € 68.639,34

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile trattato si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

La metodologia adottata per la stima dell'immobile si può riassumere nei seguenti punti:

- definizione preliminare, sulla scorta dell'utilizzo di Fonti di riferimento e di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale di un immobile di riferimento ad esso surrogabile e definibile statisticamente "medio";
- comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale di un'unità immobiliare a destinazione residenziale parte di un edificio è pari

alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti viene considerato:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici dei divisori interni
- 100% delle superfici pareti portanti e perimetrali fino allo spessore di 50 cm

Della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento viene considerato:

- 30% dei balconi e dei terrazzi fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, fino alla superficie dell'unità immobiliare e 2 % per superfici eccedenti detto limite;

Della superficie delle pertinenze accessorie di uso esclusivo di servizio viene considerato:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani principali;
- 25% dei locali destinati a cantine e depositi non comunicanti con i vani principali;

Fonti di riferimento

L'Agenzia del Territorio, per mezzo dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, periodicamente, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, compravendite). Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono considerarsi sostitutivi della stima dell'immobile in esame.

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2023- Allegato 15) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili, pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta (DOMUSTUA servizi immobiliari, ACANTHUS, Immobiliare .it, Borsino immobiliare, Idealista, CASAIDEA etc).

Dall'interpolazione dei valori di zona si giunge alla determinazione di un valore medio di € 671,00/mq, riferito ad immobili con caratteristiche simili ma con un livello medio di manutenzione. Da questo valore applicando i coefficienti di differenziazione dovuti alla difficoltà di accesso e alla necessità di interventi di manutenzione si giunge al valore medio di € 537,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cori (LT) - Vicolo del Milite 12, piano T-S	127,82 mq	537,00 €/mq	€ 68.639,34	100,00%	€ 68.639,34
Valore di stima:					€ 68.639,34

Valore di stima: € 68.638,34

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4120,00	€

Valore finale di stima: € 64.518,34

L'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto alla planimetria ante operam depositata presso il Comune di Cori nella pratica edilizia prot. 2190 del 28.02.1996. Tali difformità consistono in:

- al piano terra: diversa disposizione delle scale di collegamento interne all'abitazione ed eliminazione di una tramezzatura nel locale cucina. Tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una CILA tardiva che comporta un costo complessivo di € 2920,00 (€ 1000,00 per sanzione per ritardata presentazione, € 120,00 per diritti di segreteria ed € 1800,00 per spese tecniche di presentazione compreso la variazione catastale);

- al piano seminterrato: apertura di una finestra. Opera non sanabile in quanto in contrasto con le norme del PPE del Comune di Cori e oggetto di diniego da parte del Comune (nota del 15.11.1996). Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione dell'infisso e la chiusura del vano con muratura in pietra. Il costo stimato è di circa € 1200,00.

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.

Minturno, li 23/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'urso Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto del 16.01.1996 rep. 17491 racc 9262
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborato grafico rge 66_2022
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato grafico prot. 2190 del 28.02.1996
- ✓ N° 3 Altri allegati - domanda concessione edilizia prot 2190 del 28.02.1996
- ✓ N° 4 Altri allegati - integrazione prot 1565 del 12.11.1996 della prat 2190 del 28.02.1996
- ✓ N° 5 Google maps - vista google 2016 e vista 2019
- ✓ N° 6 Altri allegati - Confronto tra ante operam prat 2190 del 28.02.1996 e rilievo stato dei luoghi

- ✓ N° 7 Altri allegati - Confronto tra planimetria catastale del 02.07.2014 e rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura storica part. 520 sub 5 part 521 sub 11 e immobili soppressi part. 520 sub 3 e part 521 sub 5
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE MV_0707_2014 scadenza sett 2024
- ✓ N° 10 Altri allegati - planimetria con coni ottici PS
- ✓ N° 11 Altri allegati - planimetria con coni ottici PT
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - planimetria catastale del 02.07.2014
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - planimetria catastale del 28.11.1939
- ✓ N° 15 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 16 Altri allegati - atto rep 51889 del 23.01.2002 e contratto di mutuo rep 51890 del 23.01.2002
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - atto rep 6507 del 29.09.2014 e contratto di mutuo rep 6508 del 29.09.2014
- ✓ N° 18 Altri allegati - elenco formalità
- ✓ N° 19 Altri allegati - note di trascrizione e di iscrizione
- ✓ N° 20 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE Protocollo nr 1469958 - del 18/12/2023 - REGLAZIO (Aggiornamento al 23/12/2023)
- ✓ N° 21 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/12/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - ricevute trasmissione Perizia alle parti (Aggiornamento al 23/12/2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Vicolo del Milite 12, piano T-S

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un più ampio fabbricato, con ingresso indipendente su Vicolo del Milite. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una scalinata che si diparte da Via Guglielmo Marconi fino a raggiungere Vicolo del Milite. La scalinata procede poi verso Via di Sotto le Mura. Lungo Via Guglielmo Marconi è ubicato un parcheggio pubblico. L'appartamento, con una superficie lorda complessiva di circa m² 147,60 ed una superficie utile interna complessiva di m² 95,35, si articola su due piani. Il piano terra con accesso diretto da Via del Milite sviluppa una superficie utile interna di m² 74,73 con altezza utile interna variabile nei vari ambienti. Dall'ingresso, scendendo tre gradini, si accede direttamente nel locale cucina/pranzo di m² 21,70 con soffitto piano in gran parte del locale con altezza utile di ml 2,65 e un soffitto voltato con altezza max di ml 2,10 nella parte di locale adiacente ad altra unità immobiliare. Dalla cucina/pranzo, mediante ulteriori 3 gradini, si accede al soggiorno con superficie utile di m² 15,20 e soffitto voltato con altezza max di ml 2,74 che consente l'accesso ad una scala che conduce al piano seminterrato da un lato e ad un altro locale di m² 9,49 e altezza ml 2,45 dall'altro. Questo locale disimpegna il bagno cieco di m² 5,28 e altezza ml 2,36 ed un piccolo corridoio di m² 2,00 ed altezza ml 2,52. Il corridoio consente l'accesso alle due camere di m² 5,43 e m² 15,63 e altezza utile di ml 2,64. Attraverso la scala, posta nel locale soggiorno, si accede al piano seminterrato dove trova allocazione un piccolo servizio igienico cieco di m² 2,98 ed altezza ml 2,47 e due locali passanti di m² 8,84 e m² 8,80. Il primo con soffitto piano di altezza ml 2,20 e il secondo con soffitto voltato di altezza max di ml 2,02. Ad eccezione della cucina/pranzo, con esposizione a Nord, che affaccia su Vicolo del Milite e i bagni sprovvisti di aperture, i restanti locali hanno esposizione a Sud e affacciano su Via di Sotto le Mura. Le caratteristiche costruttive sono quelle proprie dell'epoca costruttiva. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, come si evince da elementi visibili è stato realizzato con struttura in muratura, con copertura in legno a falde inclinate e manto di tegole. Le pareti esterne risultano con muratura a vista, mentre internamente sono intonacate e tinteggiate con intonaco strollato al piano seminterrato. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla romana in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica mentre le scale sono rivestite in granito, i radiatori sono in alluminio alimentati da una caldaia a gas posizionata in cucina, gli impianti sono sottotraccia. L'accesso alla proprietà può avvenire solo a piedi attraverso una lunga scalinata rivestita con sanpietrini e pertanto l'immobile non risulta accessibile a persone con ridotta e/o impedita capacità motoria. Nelle vicinanze dell'immobile è ubicato l'Ospedale e l'Istituto Comprensivo Cesare mentre gli altri servizi primari sono raggiungibili solo in auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 520, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 521 sub 11 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in zona A2 (Centro storico Cori valle) del vigente PRG Comunale e nel PPE del Centro Storico. Per quanto riguarda i vincoli imposti dal P.T.P.R. l'immobile ricade: - nella fascia di rispetto dei 150 m dai corsi d'acqua e nella fascia di rispetto dei 150 m dal centro storico (tav. A); - nella fascia di rispetto dei 150 m dai corsi d'acqua (Beni ricognitivi di legge-Ricognizione delle aree tutelate per legge-art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004), nella fascia di rispetto dei centri storici (Beni ricognitivi di piano-Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett c D.Lgs. 42/2004) (tav. B)

Prezzo base d'asta: € 64.518,34

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.518,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cori (LT) - Vicolo del Milite 12, piano T-S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 520, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 521 sub 11	Superficie	127,82 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in disuso da diverso tempo con fenomeni infiltrativi a carico di pareti e soffitti in diversi ambienti, sfogliamento del film pittorico, lesioni di intonaco, utenze staccate, necessità di adeguamento degli impianti.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un più ampio fabbricato, con ingresso indipendente su Vicolo del Milite. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una scalinata che si diparte da Via Guglielmo Marconi fino a raggiungere Vicolo del Milite. La scalinata procede poi verso Via di Sotto le Mura. Lungo Via Guglielmo Marconi è ubicato un parcheggio pubblico. L'appartamento, con una superficie lorda complessiva di circa m² 147,60 ed una superficie utile interna complessiva di m² 95,35, si articola su due piani. Il piano terra con accesso diretto da Via del Milite sviluppa una superficie utile interna di m² 74,73 con altezza utile interna variabile nei vari ambienti. Dall'ingresso, scendendo tre gradini, si accede direttamente nel locale cucina/pranzo di m² 21,70 con soffitto piano in gran parte del locale con altezza utile di ml 2,65 e un soffitto voltato con altezza max di ml 2,10 nella parte di locale adiacente ad altra unità immobiliare. Dalla cucina/pranzo, mediante ulteriori 3 gradini, si accede al soggiorno con superficie utile di m² 15,20 e soffitto voltato con altezza max di ml 2,74 che consente l'accesso ad una scala che conduce al piano seminterrato da un lato e ad un altro locale di m² 9,49 e altezza ml 2,45 dall'altro. Questo locale disimpegna il bagno cieco di m² 5,28 e altezza ml 2,36 ed un piccolo corridoio di m² 2,00 ed altezza ml 2,52. Il corridoio consente l'accesso alle due camere di m² 5,43 e m² 15,63 e altezza utile di ml 2,64. Attraverso la scala, posta nel locale soggiorno, si accede al piano seminterrato dove trova allocazione un piccolo servizio igienico cieco di m² 2,98 ed altezza ml 2,47 e due locali passanti di m² 8,84 e m² 8,80. Il primo con soffitto piano di altezza ml 2,20 e il secondo con soffitto voltato di altezza max di ml 2,02. Ad eccezione della cucina/pranzo, con esposizione a Nord, che affaccia su Vicolo del Milite e i bagni sprovvisti di aperture, i restanti locali hanno esposizione a Sud e affacciano su Via di Sotto le Mura. Le caratteristiche costruttive sono quelle proprie dell'epoca costruttiva. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, come si evince da elementi visibili è stato realizzato con struttura in muratura, con copertura in legno a falde inclinate e manto di tegole. Le pareti esterne risultano con muratura a vista, mentre internamente sono intonacate e tinteggiate con intonaco strollato al piano seminterrato. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla romana in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica mentre le scale sono rivestite in granito, i radiatori sono in alluminio alimentati da una caldaia a gas posizionata in cucina, gli impianti sono sottotraccia. L'accesso alla proprietà può avvenire solo a piedi attraverso una lunga scalinata rivestita con sanpietrini e pertanto l'immobile non risulta accessibile a persone con ridotta e/o impedita capacità motoria. Nelle vicinanze dell'immobile è ubicato l'Ospedale e l'Istituto Comprensivo Cesare mentre gli altri servizi primari sono raggiungibili solo in auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 01/10/2014

Reg. gen. 21511 - Reg. part. 2432

Quota: 1/1

Importo: € 279.786,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 139.893,40

Spese: € 6.994,46

Interessi: € 147.487,90

Rogante: Gianmarco Golia

Data: 29/09/2014

N° repertorio: 6508

N° raccolta: 4623

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare -Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 27/04/2022

Reg. gen. 10973 - Reg. part. 8211

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura