

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardino Fortunato, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14

All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Geom. Giardino Fortunato, con studio in Via V.E. Orlando, 6/B - 04022 - Fondi (LT), email geom.fortunato.giardino@gmail.com, PEC fortunato.giardino@geopec.it, Tel. 337 800 118, Fax 0771 523 116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giovanni Verga,2 e 2A, interno 2, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat.41,59993 Long.12,65263)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento con tipologia edilizia del tipo edifici plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, l'immobile è di proprietà della signora.**** Omissis **** disposto su un piano terra, con corte esclusiva di cui piccola parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in un parco "Louis Braille" del Comune di Aprilia, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via Giovanni Verga n.2 (entrata carrabile) e civico 2A (pedonale).(allegato "B" planimetria con visivi foto n.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si fa presente che il lotto dove è stato edificato l'immobile è di proprietà della signora.**** Omissis **** è formato da nn. 1 edificio plurifamiliare di cinque piani fuori terra con accessi indipendenti, da Via Giovanni Verga,2 e 2A anche se ricadente nella stessa particella n.10029, le altre unità plurifamiliari sono delimitati e recintati e con ingressi indipendenti come da elaborato (allegato "A"). Si allega atto di convenzione allegato "J".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giovanni Verga,2 e 2A, interno 2, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis ****. Si da atto che il coniuge **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile staggito insistente sulla particella n°10029 del foglio 48 subalterno n°2 con con corte graffata confina a Nord con Via Giuseppe Verga ad Est con particella graffata n.10151 a Sud/Ovest con parco "Louis Braille" particella n.1396 (allegato "B" estratto di mappa).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	3,20 m	Terra
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	0,60	11,40 mq	2,80 m	S1
Locale di deposito	33,00 mq	36,00 mq	0,60	21,60 mq	2,80 m	S1
Veranda	30,00 mq	32,00 mq	0,95	30,40 mq	3,20 m	Terra
Cortile	80,00 mq	85,00 mq	0,10	8,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				183,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giardino e parte del camminamento di proprietà della signora **** Omissis **** identificati col n.10029, risulta essere graffato con l'immobile staggito n.10029 sub.2 (allegato "C"C1"C2" planimetrie con visivi). I millesimi totali corrispondenti agli immobili risultano essere 80,812_

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2004 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 10029, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 697,22 Piano Terra Graffato sub.19 e 20
Dal 04/05/2004 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 10029, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 93,74 Piano S1 Graffato sub.2 e 20
Dal 04/05/2004 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 10029, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 56,19 Piano S1 Graffato sub. 2 e 19
Dal 04/05/2004 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 10029, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 697,22 Piano Terra Graffato sub.19 e 20
Dal 04/05/2004 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 10029, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 93,74 Piano S1 Graffato sub. 2 e 20
Dal 04/05/2004 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 10029, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 56,19 Piano S1 Graffato sub.2 e 19

Il Titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	10029	2		A2	5	5 vani	112 mq	697,22 €	Terra	sub.19 e 20
	48	10029	19		C2	1		33,00 mq	93,74 €	S1	sub.2 e 20
	48	10029	20		C6	5		17,00 mq	56,19 €	S1	sub. 2 e 19

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che le planimetrie risultanti al catasto edilizio urbano - Territorio di Latina (allegati "E e F e G") ed il progetto, con concessione edilizia n°157/2001-0 e successivo permesso di costruire in data 02/04/2004 con il n.157/2001-bis(allegato "H,H1,H2,H3" permesso di costruire, variante).La planimetria dell'appartamento allegato "E" presenta le seguenti parziali difformità con il progetto approvato, come evincessi dall'allegato delle foto dei con visivi "C", cioè chiusura ai tre lati con vetrate del vano scala che conduce all'interrato, chiusura del cancello pedonale e parziale demolizione di parete della scala, permettendo la continuità tra il portico ed l'ingresso del parcheggio auto scoperto. Invece nell'allegato "F" locale adibito a cantina/deposito, la diversa distribuzione del bagno con il piccolo ripostiglio, vedi Foto allegato "C1".

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente i beni pignorati, e il titolare con la rispettiva quota. Si allegano visure storiche degli immobili staggiati (allegati "I"L"M").

In base alle difformità edilizie riscontrate ed effettuate nell'anno 2004. con i progetti in con concessione edilizia n°157/2001-0 e successivo permesso di costruire in data 02/04/2004 con il n.157/2001-bis(allegati "H,H1,H2,H3" permesso di costruire, variante tali difformità sono sanabili con una scia in sanatoria.

PRECISAZIONI

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

Gli immobili staggiati su cui si è costruito il fabbricato adibito a civile abitazione deriva da una porzione di terreno (f.48 part. n.10029 sub.2,19,20 (allegati "E" "F" "G", le unità sono pervenute al debitore come da atto di

compravendita che si allega (allegato "D"). Attualmente la particella (f.48 n.10029 sub.2,19,20) costituiscono un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento. I beni staggiti risultano in visura di proprietà della **** Omissis ****

PATTI

Gli immobili staggiti oltre ad essere occupato dall'esecutata **** Omissis **** anche da suo figlio Antilli Federico nato a Roma il 09/01/1993 C.F.NTLFRC93A09H501U si allegano documenti di identità (Allegati "S"), come da verbale "N"##.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono adibiti il primo a civile abitazione e si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente, dicasi della cantina ed il garage.(allegati "C"C1"C2" vedi foto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16).

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati sub.2,19,20 risultano essere inseriti in un contesto condominiale, edificio formato da un piano piano terra, con piano interrato e con corte esclusiva ed entrate indipendenti ed ingresso comune condominiale dalla strada di Via Giovanni Verga.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala l'esistenza di una servitù attiva di passaggio esclusivamente pedonale sulla zona di terreno che va dalla Via Giovanni Verga e consente di raggiungere il cancello di ingresso alla abitazione. Altra servitù a favore dei venditori, a carico della rampa di accesso al piano seminterrato e della susseguente area di manovra (in catasto al foglio 48 mappale 10029 sub.30) ed a vantaggio dell'adiacente lotto di terreno di proprietà della venditrice (in catasto al foglio 47 particella 1398 di are 9.10), nonché a vantaggio delle future accessioni, viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile onde ad assicurare l'accesso al piano interrato del futuro fabbricato che sarà eretto sul lotto dominante. No esistono diritti demaniali ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche è quindi agibile ed abitabile.

Le fondazioni sono del tipo a plinti (allegato "S").

Con esposizione a Nord-ovest l'immobile si sviluppa in cinque piani, il primo fuori terra adibito a civile abitazione con altezza utile di circa 3.20 m al piano terra, invece al piano interrato vi è un'altezza utile media di ml.2,80. Le strutture verticali sono in blocchi forati con muri aventi spessore di 30 cm, i due piani sono divisi da solaio civile intermedio, mentre la copertura in calcestruzzo armato non praticabile del tipo a padiglione con sovrastanti coppi.

Il piano terra adibito a civile abitazione si presenta in ottimo stato, la pavimentazione in prevalenza del tipo

gres ceramico, le pareti degli ambienti sono con intonaco civile e pittura tamponata, il bagno con sanitari di buona fattura, pareti maiolicate, porte interne in massello con vetro, finestre in alluminio anodizzato con doppiovetro complete di avvolgibile in plastica e zanzariere, impianto elettrico sotto traccia con rivestimento con tubazioni in pvc, altresì è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio a parete. L'unità immobiliare a piano terra nella parte nord-est si affaccia sul giardino e camminamenti (Allegato "C").Scendendo dal vano scala interno, si arriva al piano interrato, locale cantina/deposito con pavimento in gres porcellanato , pareti intonacate civilmente e pitturate, sono presenti impianto in alluminio per il riscaldamento, impianto elettrico alloggiati in tubi corrugati, porte interne in legno massello, il bagno si presenta con la pavimentazione in ceramica e pareti con maioliche e sanitari tutti di buona fattura, i terrazzi non rifiniti nella pavimentazione in battuto di cemento.

Proseguendo all'esterno si accede all'area dei garages, ubicato a lato della cantina/deposito, si presenta con porta metallica, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato sia dall'esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2004 al 07/12/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Valente	20/09/2004	133941	21106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	02/10/2004	28348	16323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di Latina	01/10/2004	6269	1T

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.

Si allega copia dell'atto (allegati "D").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/12/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 20/12/2010
Reg. gen. 31119 - Reg. part. 6469
Quota: 1/1
Importo: € 274.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 214.572,35
Spese: € 9.333,59
Interessi: € 50.094,06
Percentuale interessi: 7,782 %
Rogante: Tribunale
Data: 15/11/2010
N° repertorio: 31119
N° raccolta: 6469
Note: Seguono annotazioni presentate in date del 23/01/2013 al reg. part. n.306 e reg gen. n.1615 e in data del 17/06/2024 al reg. part. n.1599 e reg. gen. 15612; per restrizioni beni.
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a LATINA il 24/06/2011
Reg. gen. 15621 - Reg. part. 2657
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.057,68
Data: 24/06/2011
N° repertorio: 15621
N° raccolta: 2657
Note: **** Omissis ****Segue annotazione presentata il 17/06/2024 reg.part.1600 reg.gen.15613 per restrizioni beni.

Trascrizioni

- **compravendita**

Trascritto a LATINA il 01/04/2004

Reg. gen. 8884 - Reg. part. 5847

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a LATINA il 12/10/2010

Reg. gen. 25273 - Reg. part. 15381

Quota: 1/2 cadauno

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Latina il 15/06/2011

Reg. gen. 14729 - Reg. part. 9931

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **domanda giudiziale**

Trascritto a LATINA il 09/05/2013

Reg. gen. 10068 - Reg. part. 6774

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a LATINA il 30/06/2023

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 12957

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a LATINA il 23/01/2013

Reg. gen. 1615 - Reg. part. 306

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Restrizioni Beni**

Iscritto a LATINA il 17/06/2024

Reg. gen. 15612 - Reg. part. 1599

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Inefficacia Parziale**

Trascritto a Latina il 12/10/2010
Reg. gen. 4482 - Reg. part. 1144
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Allegato "U" visura ipotecaria.

- **Inefficacia Parziale**

Trascritto a Latina il 12/10/2010
Reg. gen. 19104 - Reg. part. 2397
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Inefficacia Parziale**

Trascritto a Latina il 12/10/2010
Reg. gen. 1119 - Reg. part. 127
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Inefficace Parziale**

Trascritto a Latina il 09/09/2016
Reg. gen. 19104 - Reg. part. 2397
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Restrizioni di beni**

Trascritto a LATINA il 17/06/2024
Reg. gen. 15613 - Reg. part. 1600
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, Quanto ai costi, per ogni cancellazione sono dovuti:

- 1)tassa ipoteca volontaria € 35,00;
- 2)Verbale di pignoramento € 294 (€ 200,00 + € 59,00 + € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia, ricadono nel vigente P.R.G. in sottozona C1 intensiva a comparto soggetta al piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, approvata in consiglio comunale con deliberazione del 30/06/1989.Secondo tale piano la predetta area è classificata edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un'esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Aprilia, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso (allegato "U"), sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

L'immobile adibito a civile abitazione è stato edificato con concessione edilizia n°157/2001-0 e successivo permesso di costruire in data 02/04/2004 con il n.157/2001-bis (Allegati H,H1,H2,H3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto della variante definitiva presentato di riferimento (allegato "S") e la planimetria catastale depositata e visura catastale (allegati "E,F,G"), emergono lievi difformità che sono state realizzate durante l'anno 2004:

al piano terra la chiusura del vano scala ai tre lati con vetrate (foto con visivi "C"), chiusura di cancello pedonale su recinzione

e demolizione di porzione di parete del vano scala che conduce all'interrato; sono sanabili con una scia in sanatoria per un costo di €3.000,00 + diritti + variazione DOCFA, cassa geometri.

L'esperto ha redatto l' Attestato di Prestazione Energetica come richiesto dalla normativa vigente, ed è allegato alla presente perizia (Allegato "Q").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 368,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 736,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile staggito non è stato costruito con "edilizia convenzionata ed agevolata" (Allegato "J"). Sono presenti oneri condominiali, come dichiaratomi da parte esecutata, ad oggi non ho avuto risposta dall'amministratore

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta e delle compravendite effettuate nel raggio di un chilometro. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Giovanni Verga, 2 e 2A, interno 2, piano Terra. Trattasi di appartamento con tipologia edilizia del tipo edifici plurifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, l'immobile è di proprietà della signora.**** Omissis **** disposto su un piano terra, con corte esclusiva di cui piccola parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in un parco "Louis Braille" del Comune di Aprilia, l'immobile staggitto è accessibile direttamente da Via pubblica di Via Giovanni Verga n.2 (entrata carrabile) e civico 2A (pedonale). (allegato "B" planimetria con visivi foto n.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 10029, Sub. 2, Categoria A2, Graffato sub.19 e 20 - Fg. 48, Part. 10029, Sub. 19, Categoria C2, Graffato sub.2 e 20 - Fg. 48, Part. 10029, Sub. 20, Categoria C6, Graffato sub. 2 e 19.

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

Valore di stima del bene: € 294.240,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico n.1 così costituito:

• Bene N° 1 sub.2,19,20 e un Fabbricato adibito a civile abitazione (LT) - VIA Giovanni Verga, 2.

Fabbricato a piano terra sito in zona semicentrale, caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale.

La zona è dotata delle attrezzature di servizi generali ma è comunque urbanizzata (urbanizzazione primaria). Il fabbricato si compone di un alloggio disposto su piano terra e interrato (S1), collegati da una scala esterna che conduce sino al pian0 interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 48 Particella 10029 sub.2, Categoria A2, cl.5 vani 5 R. C. € 697,22;

Foglio 48 Particella 10029 sub.19, Categoria C2, cl.1 33,00 Mq. R. C. € 93,74; Foglio 48 Particella 10029 sub.20, Categoria C6, cl.5 17,00 Mq. R. C. € 56,19.

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

Valore di stima finale dei beni: € 294.240,00,00.

L'indagine di mercato condotta ha evidenziato un'insufficienza di dati comparabili tali da poter consentire allo scrivente l'utilizzo del metodo di stima comparativo che, unitamente ad una scarsa disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario, ha comportato la necessità di adottare un metodo di stima per costi. C'è da aggiungere che l'attuale andamento del mercato è in piena fase di recessione. Il metodo adottato, quindi, è quello denominato "del costo di costruzione, o di sostituzione, deprezzato", che rappresenta il costo di riproduzione o sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza. Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo assunti nel calcolo per la determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento ai prezzi medi dell'edilizia residenziale del mercato locale relativi alla tipologia ed al livello di finiture e di dotazione impiantistica dell'immobile in esame. Riguardo alle assunzioni circa: voci di costo di costruzione, incidenze percentuali e vita utile delle tre macro voci di costo (struttura/impianti/finiture) si è fatto riferimento alle indicazioni riportate nella Circolare n. 6 del 30.11.2012 dell'Agenzia del Territorio prot. 61331 "Linee metodologiche e applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento".

Come parametro di costo di costruzione a nuovo è stato assunto un valore pari a € 2.000/mq; alle n. 3 macro voci di costo (STRUTTURE-IMPIANTI-FINITURE) sono state attribuite rispettivamente le seguenti percentuali 30%-20%-10%, attribuendo ad ognuna una vita utile nominale di 80 anni per le prime; 30 anni per le rimanenti due. L'obsolescenza funzionale è stata considerata pari a 0. Tutto ciò ha determinato un valore unitario di stima pari a € 1.600/mq. che per il caso di specie si ritiene congruo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Giovanni Verga, 2 e 2A, interno 2, piano Terra	183,90 mq	1.600,00 €/mq	€ 294.240,00	100,00%	€ 294.240,00
				Valore di stima:	€ 294.240,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già relazionato nella redazione della stima il bene staggito di proprietà della signora **** Omissis **** è stato oggetto della chiusura del vano scala che immette nell'interrato, con vetrata ed infissi metallici, relativa modifica al piano terra, modifica esterne al piano terra di apertura muro e chiusura cancello pedonale, difformi alla concessione e permesso di costruire rilasciate dal comune di Aprilia; queste difformità realizzate nell'anno 2004, sono sanabili in parte per quelle interne con una scia in sanatoria per un costo di circa €2.500,00 + variazione catastale, cassa ed eventuale IVA a parte. Gli immobili oggetto di perizia, ricadono nel vigente P.R.G. in sottozona C1 intensiva a comparto soggetta al piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, approvata in consiglio comunale con deliberazione del 30/06/1989. Secondo tale piano la predetta area è classificata edificabile.

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.

Fondi, li 18/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardino Fortunato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "A"...Elaborato con individuazione immobili staggiti (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato "B" estratto di mappa (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "C" con visivi Appartamento ed esterni al piano terra (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "C1" con visivi cantina/deposito piano interrato S1 (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "C2" con visivi garage al piano interrato (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato "D" Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/09/2004)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato "E" appartamento a piano terra (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato "F" cantina/deposito al piano interrato (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato "G" garage al piano interrato (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato "H" progetto di piano planovolumetrico (Aggiornamento al 12/07/1991)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato "H1" stralcio PRG e stralcio viabilità (Aggiornamento al 12/07/1991)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato "H2" progetto di variante concessione edilizia 157/2001-0 (Aggiornamento al 31/07/2001)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato "H3" progetto di variante finale (Aggiornamento al 31/07/2001)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato "I" visura storica sub.2 (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato "L" visura storica sub.19 (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato "M" visura storica sub.20 (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato "J" atto di convenzione di lottizzazione in sottozona "C1" (Aggiornamento al 27/10/1992)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "N" verbale di sopralluogo unità staggite (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato "O" foto degli immobili staggiti (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Allegato "P" visure storiche (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato "Q" Attestato di Prestazione Energetica con verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato "R" richiesta accesso atti comune di Aprilia (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato "S" carta di identità (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "T" certificato di morte in data 09/05/2017 (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Allegato "U" visure ipotecarie di annotazioni (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato "V" invio con ricevute di consegna inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 24/06/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato "Z" ricevute di accettazione e consegna perizia con allegati (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita eseguita allegato "K" (Aggiornamento al 06/04/2023)