

TRIBUNALE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vellucci Arcangelo, nell'Esecuzione immobiliare 457/2013
del R.G.E.

contro

Codice fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 22/05/2014, il sottoscritto Ing. Vellucci Arcangelo, con studio in Via della Stazione, 119 - 04015 - Priverno (LT), email arcangelovellicci@libero.it, PEC arcangelo.vellicci@ingpec.eu, Tel. 0773 904 105 , Fax 0773 904 105 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cini Francesco presso il Tribunale di Latina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Rif. 1 - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Spirito Santo

DESCRIZIONE

La proprietà in oggetto risulta sita nel Comune di PRIVERNO, in via Spirito Santo, disposta al P.3, immediatamente al di sotto del lastrico di copertura praticabile a terrazzo di una palazzina abitativa. L'interno dell'appartamento presenta una superficie calpestabile S=123,00 mq circa, con balcone unico di superficie S=10,00 mq circa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Rif. 1 - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Spirito Santo

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
via Spirito Santo [redacted]
04015 - PRIVERNO (LT)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'appartamento abitativo giunto in piena proprietà all'esecutata per donazione genitoriale giusto atto a rogito notaio dott. FALESSI in PRIVERNO (LT) del 5.11.2004 trascr. 12.11.2004 a Latina rep. [redacted]

CONFINI

[redacted] sono rilevati a confine di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	2,75 m	3
Balcone scoperto	0,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				136,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	286	7		A2	4	7,5	123,00	426,08	3	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto al sopralluogo risulta sostanzialmente corrispondente alla rappresentazione tecnico-documentale in atti, a meno di minimi interventi divisorii interni migliorativi dell'estetica e del confort (camino, piccolo setto divisorio elevato subito dopo l'accesso in sala pranzo per circa h=1m, senza necessità di aggiornamento catastale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina abitativa in cui è sita l'abitazione in questione risulta in realizzata in muratura portante e finitura esterna ad intonaco tintecciato in colore marrone chiaro; il tutto in buono stato di conservazione generale.

L'abitazione presenta un'ottima esposizione panoramica, prevalentemente a sud, con relativo unico balcone.

All'interno dell'appartamento, le rifiniture sono a piastrelle in monocottura per la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sia dei due bagni che della cucina, e, per le ulteriori superfici a parete e soffitto, sono a tintecciatura, anche a differenti colori per la zona notte. Gli infissi esterni sono in alluminio chiaro e vetrocamera, le infissi interni con porte ad anta battente in legno massello, laccato bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata dalla famiglia dell'esecutata [REDACTED] con relativo coniuge [REDACTED]

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.

Dal punto di vista della conformità o meno della proprietà immobiliare pignorata alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità risulta che l'abitazione risulta dotata di concessione edilizia in sanatoria (L.47/85) C.E.n.97 del 25.05.1990 e risulta successivamente interessata da intervento edilizio di cui alla C.E.n.7640 del 12.10.1991 (per apertura finestre a luce) ed alla concessione di relativa modifica C.E.n.7811 del 05.06.1991, tutte rilasciate al signor [REDACTED] genitore dell'esecutata.

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto risulta sostanzialmente corrispondente alla rappresentazione tecnica-documentale in atti, a meno di minimi interventi divisorii interni migliorativi dell'estetica e del confort (camino, piccolo setto divisorio elevato subito dopo l'accesso in sala pranzo per circa h=1m).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1 - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Spirito Santo, 93**
La proprietà in oggetto risulta sita nel Comune di PRIVERNO, in via Spirito Santo, n.93; disposta al P.3, immediatamente al di sotto del lastrico di copertura praticabile a terrazzo di una palazzina abitativa. L'interno dell'appartamento presenta una superficie calpestabile S=123,00 mq circa, con balcone unico di superficie S=10,00 mq circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria A2 Valore di stima del bene: € 245.700,00
Con la stima automatica di vendita ai sensi del D.P.R. 26.04.1996 n.131 per il bene in questione si riepiloga il seguente quadro valutativo fiscale-catastale, utile per confronto, anche se poi molto diverso da quello commerciale, risultando per l'appartamento abitativo sito a Priverno, in via Spirito Santo, n. [REDACTED] distinto in catasto al Fg. [REDACTED] Sub. [REDACTED] A/2 Cl.4 Vani 7,5-Rend. € 426,08 il valore fiscale di €426,08x1,05x120=€53.686,08. Tuttavia essendo tra gli scopi della presente CTU la stima dei beni del tipo a valore di mercato ai sensi dell'art.39 della L.2359/1865, effettuando raffronti con procedimento sintetico-comparativo tra la proprietà immobiliare in questione con altre similari in zona, dal noto e più recente prezzo di mercato, nonché: - considerando la consistenza e qualità della proprietà stimata ed i relativi valori di mercato al mq disponibili al momento della stesura del presente elaborato peritale, tenendo conto anche dei dati dell' "Agenzia Entrate - OMI - Osservatorio Valori Immobiliari" (I Sem. 2014), - considerando le sue caratteristiche INTRINSECHE POSITIVE: aspetto qualitativo esterno buono, così come quello interno all'edificio; l'accessibilità e l'ubicazione altrettanto buone, in zona semicentrale; la relativa vicinanza ad alcuni punti di servizio pubblico (scuole) e qualche attività commerciale, la disponibilità di parcheggio all'esterno su suolo pubblico; - considerando le sue caratteristiche INTRINSECHE NEGATIVE: - mancanza di parcheggio privato o al coperto; - le caratteristiche ESTRINSECHE POSITIVE: molto buona la posizione per

esposizione solare, panoramicità, accesso e viabilità; - considerando le caratteristiche ESTRINSECHE NEGATIVE: occupazione degli immobili da parte della famiglia della proprietaria eseguita, il sottoscritto CTU ritiene che il valore unitario €1.800,00 qui utilizzato, in questo momento storico del mercato non molto esaltante per le compravendite immobiliari, sia quello più valido per la stima a valore di mercato della proprietà in oggetto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Priverno (LT) - via Spirito Santo, 93	136,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 245.700,00	100,00	€ 245.700,00
Totale lotto:					€ 245.700,00



Valore finale di stima: € 245.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Priverno, li 13/11/2014



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vellucci Arcangelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 1986 10 02 - [redacted] sul [redacted] - plan.catast. (Aggiornamento al 02/10/1986)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 1990 05 25 - C_E_n_97 - L_47_85 (Aggiornamento al 25/05/1990)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 1991 02 12 - C_E_n_7640 (Aggiornamento al 12/02/1991)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - 1991 06 05 - C_E_n_7811 (Aggiornamento al 05/06/1991)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - 1991 06 05 - C_E_n_7811 - elaborato grafico (Aggiornamento al 05/06/1991)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 2014 07 22 - Verbale di accesso (Aggiornamento al 22/07/2014)
- ✓ N° 7 Foto - P.E. 457_2013 - foto (1) - balcone (Aggiornamento al 22/07/2014)
- ✓ N° 8 Foto - P.E. 457_2013 - foto (2) - zona cucina (Aggiornamento al 22/07/2014)

