

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallotti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.051,22	13

All'udienza del 18/01/2024, il sottoscritto Ing. Pallotti Daniele, con studio in Via Guerrini, 11 - 04100 - Latina (LT), email danielepallotti@yahoo.it, PEC daniiele.pallotti@ingpec.eu, Tel. 328 7634615, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - corso Papa Giovanni XXIII, scala 1, interno 19, piano 7 (Coord. Geografiche: 41.5950531, 12.6467149)

Trattasi di un appartamento posto al piano 7 di un edificio sito in corso Papa Giovanni XXIII in Aprilia (LT). L'appartamento è composto da n. 3 camere letto, 2 bagni, cucina, soggiorno e disimpegno oltre due balconi. L'edificio è collocato nel centro dell'abitato, ed è stato realizzato nel 1967, da committente privato. La struttura portante è in cemento armato ordinario. Le condizioni esterne attuali sono discrete. L'edificio è dotato di ascensore.

L'edificio che ospita l'appartamento è vicino ad una delle piazze principali della città e dista di un Km dalla stazione ferroviaria (linea Nettuno Roma).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - corso Papa Giovanni XXIII, scala 1, interno 19, piano 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

La documentazione è completa di Certificato ipotecario speciale e del certificato storico per immobile. E' stata effettuato un ultimo controllo con ispezione del 19.03.2024 (Allegato A10)

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)

CONFINI

Il fabbricato che ospita l'appartamento ha confini sono con la strada di accesso Corso Papa Giovanni XXIII a sud, con via del Mille ad ovest, con altre proprietà immobiliari private ad est e nord rispettivamente partt.2012 e 725.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,60 mq	120,60 mq	1	120,60 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	6,00 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	7
Veranda	20,00 mq	20,50 mq	0,4	8,20 mq	3,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				130,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 2012, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 511,29 Piano 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	2012	22		A2	2	6	120 mq	511,29 €	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati del classamento censuario non corrispondono con la classificazione della planimetria catastale dell'U.I.. Catastalmente la particella è identificata con F46 Part.2012 sub 22 mentre la planimetria catastale riporta F46 part. 685 / 22 (vedasi allegati A5 e A8). Necessaria la correzione da fare presso l'Agenzia delle Entrate. Inoltre la planimetria è da aggiornare dopo la pratica di sanatoria da presentare in Comune per la differente distribuzione spazi interni.

STATO CONSERVATIVO

Il sopralluogo avvenuto il 12/02/2024 con accesso concordato con i conduttori alla presenza del custode giudiziario, ha evidenziato uno stato dell'appartamento buono per quanto riguarda le finiture murarie, gli infissi ed i pavimenti. Non sono presenti macchie di umidità o altri ammaloramenti.

PARTI COMUNI

Le parti in comune sono quelle condominiali, il corpo scale, l'ascensore e l'ingresso oltre ovviamente l'involucro edilizio (es. la copertura dato che l'appartamento è all'ultimo piano).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni dirette travi in c.a. o platea in c.a.

Esposizione: Nord est - Sud ovest

Altezza interna utile piano settimo 3 m

Str. verticali: struttura intelaiata formata da travi e pilastri in c.a.;

Solai: i solai sono in latero cemento, non presentano dissesti e segni di fatica.

Copertura: copertura a piana. Manto di copertura: tegole in buono stato.

Pareti esterne ed interne: tamponatura esterna in laterizio intonacato e pitturato spessore 30 cm min. Divisori interni tramezzi in laterizio con intonaco e pittura muraria sp 10 cm.

Pavimentazione interna: pavimenti all'ingresso e sala soggiorno in marmo, con mattonelle tipo gres con finiture

più economiche per le altre stanze.

Infissi esterni tipo in alluminio verniciato, porte interne in legno.

Finitura esterna dell'edificio in cortina.

Scala condominale in c.a. rivestito con gradi in marmo bianco.

Gli Impianti : elettrico, idrico, termico, sono eseguiti sotto traccia .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/10/2020
- Scadenza contratto: 31/10/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 600,00

Attualmente il conduttore dell'appartamento è il sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia al quale è stato tacitamente rinnovato il contratto di locazione di altri 2 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1973	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Pesce	11/10/1973	98847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Aprilia	11/10/1973	21141	24755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/05/1997	**** Omissis ****	RETTELLICA ATTO PRECEDENTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fabro Claudio		82063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	08/05/1997	8061	5809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE REP. 82063 NOTAIO FABBRO CLAUDIO sede di ROMA trascritto il 08/05/1997 ai nn. 8062/5810 a favore e contro di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
 Iscritto a TRIBUNALE DI ROMA il 16/03/2021
 Reg. gen. 6052 - Reg. part. 763
 Importo: € 361.519,83
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 246.005,01
 Note: LA SUDETTA FORMALITA' RIAGUARDA ANCHE ALTRI IMMOBILI

- **Fondo patrimoniale**

Trascritto a ROMA il 08/05/1997

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 5810

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

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

Note: ANNOTAZIONE N.2364 DEL 07/09/2016 DERIVANTE DA INEFFICACIA PARZIALE DEL 14/7/2009 N. REP. 6211/2009 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LATINA

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 22/07/2021

Reg. gen. 19102 - Reg. part. 14473

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è inserito nell'area che è inquadrata nel PRG comunale come B2 Ristrutturazione e sostituzione, essendo il fabbricato stato costruito nel 1963 antecedentemente all'adozione del PRG entrato in vigore nel 1973.

Il fabbricato è stato realizzato con un Piano di Fabbricazione a seguito dalla domanda presentata in data 23/01/1963 da **** Omissis **** ed approvata dalla Commissione Edilizia in data 12/02/1963 verb.963/01/07.

Successivamente è stata presentata dallo stesso proprietario ed approvata, una variante al precedente progetto dalla Commissione Edilizia con verb. 966/18/2 nella seduta del 1/12/1966.

Dal riscontro tra il costruito ed il progetto di cui sopra detto, la posizione del fabbricato e quindi dell'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta regolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato con un Piano di Fabbricazione a seguito dalla domanda presentata in data 23/01/1963 da **** Omissis **** ed approvata dalla Commissione Edilizia in data 12/02/1963 verb.963/01/07.

Successivamente è stata presentata dallo stesso proprietario ed approvata, una variante al precedente progetto dalla Commissione Edilizia con verb. 966/18/2 nella seduta del 1/12/1966.

Dal riscontro tra il costruito ed il progetto di cui sopra detto, la posizione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta regolare come da accesso atti al Comune Vedasi allegato 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

SONO STATE COMUNQUE RICONTRATE LE SEGUENTI NON CONFORMITA' EDILIZIE:

- DIFFERENTE DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI TRA IL PROGETTO AUTORIZZATO COME DA POS. 966/18/2 DEPOSITATA IN COMUNE ED IL RILIEVO ESEGUITO: in particolare il soggiorno è stato diviso mediante un tramezzo per ricavare una nuova stanza da letto; TALE DIFFORMITA' AVENDO CARATTERE NON STRUTTURALE, PUO' ESSERE SANATA CON APPOSITA PRATICA EDILIZIA SECONDO art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 PRESSO IL COMUNE PRESENTANDO DOMANDA TRAMITE TECNICO ABILITATO. VEDASI IL DIVISORIO IN ROSSO PRESENTE NEL RILIEVO ALLEGATO 7
- LEGGERE DIFFERENZE TRA LE FINESTRATURE PRESENTI NEL PROGETTO AUTORIZZATO E QUELLE AUTORIZZATE NEL PROGETTO DEPOSITATO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Alla data della presente perizia il costo per la manutenzione delle parti comuni e le spese condominiali generali ordinarie sono pari a 600 € annuali, stando a quanto riportato anche nel contratto di affitto redatto tra l'esecutata e il conduttore vedasi allegato X.

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. 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) - corso Papa Giovanni XXIII, scala 1, interno 19, piano 7

Trattasi di un appartamento posto al piano 7 di un edificio sito in corso Papa Giovanni XXIII in Aprilia (LT). L'appartamento è composto da n. 3 camere letto, 2 bagni, cucina, soggiorno e disimpegno oltre due balconi. L'edificio è collocato nel centro dell'abitato, ed è stato realizzato nel 1967, da committente privato. La struttura portante è in cemento armato ordinario. Le condizioni esterne attuali sono discrete. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio che ospita l'appartamento è vicino ad una delle piazze principali della città e dista di un Km dalla stazione ferroviaria (linea Nettuno Roma).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2012, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 222.051,22

Il prezzo è stato determinato con media pesata tra la quotazione media OMI secondo semestre 2023 pari a 1600 €/mq pesata al 70 % e la quotazione presa dal sito immobiliare.it datata marzo 2024 pari a 1945 €/mq pesata al 30 % .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - corso Papa Giovanni XXIII, scala 1, interno 19, piano 7	130,35 mq	1.703,50 €/mq	€ 222.051,22	100,00%	€ 222.051,22
				Valore di stima:	€ 222.051,22

Valore di stima: € 222.051,22

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3500,00	€
verifica impianto elettrico e sostituzione delle parti non conformi (viene previsto una spesa minima forfettaria)	3500,00	€
tinteggiatura	5000,00	€

Valore finale di stima: € 210.051,22

Effettuata la ricerca sull'Osservatorio delle quote immobiliari OMI e dal sito immobiliare.it, ed avendo visto che anche gli annunci di agenzie di vendita immobiliari, si ritiene ragionevole adottare una media pesata (70% - 30%), viste le condizioni generali del fabbricato attribuire un valore di circa 1703 €/mq (della superficie lorda

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dall'esame della documentazione reperita, sono state riscontrate le seguenti problematiche:

- diversa distribuzione spazi interni tra sala e camera letto come riportato nell'elaborato del rilievo eseguito.
- disallineamento tra situazione censuaria e catastale della planimetria dell'Unità immobiliare.

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 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pallotti Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Accesso atti Comune (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale Sopralluogo (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Contratto locazione (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - pec comunicazione primo sopralluogo (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 41 Altri allegati - foto sopralluogo (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria UI (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura ipocatastale (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - pec trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 22/04/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - corso Papa Giovanni XXIII, scala 1, interno 19, piano 7

Trattasi di un appartamento posto al piano 7 di un edificio sito in corso Papa Giovanni XXIII in Aprilia (LT). L'appartamento è composto da n. 3 camere letto, 2 bagni, cucina, soggiorno e disimpegno oltre due balconi. L'edificio è collocato nel centro dell'abitato, ed è stato realizzato nel 1967, da committente privato. La struttura portante è in cemento armato ordinario. Le condizioni esterne attuali sono discrete. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio che ospita l'appartamento è vicino ad una delle piazze principali della città e dista di un Km dalla stazione ferroviaria (linea Nettuno Roma). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2012, Sub. 22, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nell'area che è inquadrata nel PRG comunale come B2 Ristrutturazione e sostituzione, essendo il fabbricato stato costruito nel 1963 antecedentemente all'adozione del PRG entrato in vigore nel 1973. Il fabbricato è stato realizzato con un Piano di Fabbricazione a seguito dalla domanda presentata in data 23/01/1963 da **** Omissis **** ed approvata dalla Commissione Edilizia in data 12/02/1963 verb.963/01/07. Successivamente è stata presentata dallo stesso proprietario ed approvata, una variante al precedente progetto dalla Commissione Edilizia con verb. 966/18/2 nella seduta del 1/12/1966. Dal riscontro tra il costruito ed il progetto di cui sopra detto, la posizione del fabbricato e quindi dell'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta regolare.

Prezzo base d'asta: € 210.051,22

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.051,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - corso Papa Giovanni XXIII, scala 1, interno 19, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 2012, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	130,35 mq
Stato conservativo:	Il sopralluogo avvenuto il 12/02/2024 con accesso concordato con i conduttori alla presenza del custode giudiziario, ha evidenziato uno stato dell'appartamento buono per quanto riguarda le finiture murarie, gli infissi ed i pavimenti. Non sono presenti macchie di umidità o altri ammaloramenti.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano 7 di un edificio sito in corso Papa Giovanni XXIII in Aprilia (LT). L'appartamento è composto da n. 3 camere letto, 2 bagni, cucina, soggiorno e disimpegno oltre due balconi. L'edificio è collocato nel centro dell'abitato, ed è stato realizzato nel 1967, da committente privato. La struttura portante è in cemento armato ordinario. Le condizioni esterne attuali sono discrete. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio che ospita l'appartamento è vicino ad una delle piazze principali della città e dista di un Km dalla stazione ferroviaria (linea Nettuno Roma).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		