



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borsa Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2019 del R.G.E.

promossa da

xxxx omissis xxxx (persona fisica)



xxxx omissis xxxx (persona fisica)

contro

xxxx omissis xxxx (persona fisica)



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 343/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.796,50	14



All'udienza del 22/06/2020, il sottoscritto Arch. Borsa Gianni, con studio in Via IV Novembre, 16/b - 04100 - Latina (LT), email gianniborsa@libero.it, PEC gianni.borsa@archiworldpec.it, Tel. 347 4730579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Stazione 9-11, scala A, interno 3, piano 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento con ingresso da scala condominiale A, posto al piano secondo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre e quattro piani fuori terra. E' ubicato lungo Via della Stazione al n. 9 a Latina Scalo in zona semi periferica. Il complesso edilizio, Coop. Edilizia La Rondine, ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Latina Scalo, zona 167, del P.R.G. del Comune di Latina.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Stazione 9-11, scala A, interno 3, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito di ispezione ipotecaria del 04.10.2021, allegato E, sono state verificate le formalità gravanti sull'immobile antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

xxxx omissis xxxx (persona fisica)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

xxxx omissis xxxx (persona fisica)

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

xxxx omissis xxxx (persona fisica)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Procedimento giudiziario di separazione dei coniugi Tribunale di Latina Rep. 1275 del 01.03.2013, provvedimento di assegnazione in godimento della casa unifamiliare, Via della Stazione 9 a Latina, in comproprietà in parti uguali, viene assegnata in godimento alla *xxxx omissis xxxx (persona fisica)* che vi abiterà con i figli.

CONFINI

L'immobile confina con corpo scala condominiale, sub. 3, area cortilizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,61 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,70 m	Secondo
Loggia	13,54 mq	13,54 mq	0,40	5,42 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				113,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati su riportati sono desunti dal rilievo del 29/10/2020 (Allegato B).

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1984 al 16/11/1984	COOP. EDILIZIA LA RONDINE SRL CON SEDE IN LATINA VIA FRATELLI BANDIERA, 34, iscritta al n. 4078 Tribunale di Latina	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 520,00 Piano Piano secondo
Dal 16/11/1984 al 08/07/2005	1xxxx omissis xxxx (persona fisica), quota prop. 1/2. 2xxxx omissis xxxx (persona fisica) , quota prop. 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. Vani 6,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 520,33 Piano Piano secondo
Dal 08/07/2005 al 21/04/2011	1) xxxx omissis xxxx (persona fisica) quota prop. 1/2. 2) xxxx omissis xxxx (persona fisica) , quota prop. 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. Vani 6,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 520,33 Piano Piano secondo
Dal 21/04/2011 al 30/07/2020	1) xxxx omissis xxxx (persona fisica) , quota prop. 1/2. 1)xxxx omissis xxxx (persona fisica) , quota prop. 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. Vani 6,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 520,33 Piano Piano secondo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	198	4		A2	3	6,5	117 mq	520,33 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito il 29/10/2020, l'immobile pignorato presentava alcune difformità inerenti l'eliminazione di un bagno e rifacimento di un unico bagno accorpendo il secondo bagno, con disimpegno, e realizzazione di un piccolo ripostiglio. Vi sono inoltre alcune piccole difformità sul posizionamento degli infissi esterni, e diversa configurazione del balcone antistante il locale cucina e locale soggiorno-pranzo;

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, del 29/10/2020, l'immobile presentava un sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comune dell'edificio sono:

- la corte del fabbricato, la recinzione ed il cancello carrabile e pedonale;
- il corpo scala
- gli impianti della corte, e del vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della Concessione Edilizia di Variante n.255, rilasciata dal Comune di Latina il 28.12.1982, alla Concessione Edilizia n.218 del 30.10.1980, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici, sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato residenziale costituito da un piano terra adibito parte a portico e parte chiusa mentre i rimanenti piani, da due a tre, sono adibiti ad abitazioni, con una copertura piana a terrazza.

Le principali caratteristiche costruttive sono:

- la costruzione ha un'ossatura completa con pilastri in cemento armato e fondazioni realizzate con plinti e sottoplinti, per quanto riguarda gli elementi orizzontali portanti questi sono costituiti da solai in laterocemento;
 - l'esposizione dell'immobile è Sud-Ovest;
 - la muratura esterna dell'edificio è in muratura a cassa vuota, doppio laterizio forato, con intercapedine e finita con intonaco e pittura, mentre i tramezzi interni sono in laterizio forato intonaco e pitture di vari colori;
 - l'immobile è costituito da ingresso-corridoio, soggiorno pranzo e cucina con antistante balcone, camera da letto matrimoniale, altre due camere con balconcino in comune, bagno con disimpegno e ripostiglio, aventi tutti altezza interna utile di ml 2,70;
 - pavimentazione e rivestimenti in cucina e bagno in mattoni di ceramica;
 - gli infissi esterni sono in legno con vetro e tapparelle in pvc, infissi interni, porte ad ante battenti, in legno del tipo tamburato;
 - l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia provvisto di sala-vita composto da un magnetotermico e un differenziale a 220 v;
 - l'impianto di riscaldamento a gas metano, caldaia Riello 1988, con radiatori in ghisa, di altezza di circa cm 80, così distribuiti; 9 in soggiorno-pranzo, 3 in cucina, 10 in camera da letto matrimoniale, 5 e 2 nelle alte due stanze e 2 in corridoio;
 - l'immobile è provvisto di impianto di acqua e smaltimento delle acque reflue allacciate all'acquedotto e fognatura pubblica;
 - l'immobile è provvisto di citofono e allacciato all'antenna condominiale dell'edificio;
 - l'immobile ha accesso da scala condominiale ed ha diritto ad un posto auto nell'area cortilizia recintata con rete metallica su cordolo in cemento armato con cancello pedonale e carrabile in metallo.
- Il tutto rilevato e riportato nel verbale di accesso del 29/10/2020 (Allegato A).
Sono state effettuate alcune foto che certificano lo stato dei luoghi (allegato C).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, il coniuge *xxxx omissis xxxx (persona fisica)* ed il loro figlio *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1984 al 08/07/2005	1) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i> quota prop. 1/2.	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	2) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i> quota prop. 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i>) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i>	31/03/1984	81751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		sede di Latina	30/11/1984	18050	14965
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2005 al 21/04/2011	1) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i> quota prop. 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	2) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i> prop. 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i>) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i>	08/07/2005	57118/5744	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		sede di Latina	26/07/2055	24343	12446
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2011 al 08/02/2021	1) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i> quota prop. 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	2) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i> quota prop. 1/2.) <i>xxxx omissis xxxx (persona fisica)</i>	21/04/2011	77159/27432	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



ASTE GIUDIZIARIE®	Codice Fiscale/P.IVA: <i>xxxx omissis xxxx</i> (<i>persona fisica</i>)	sede di Latina	12/05/2011	11645	7886
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Latina il 16/04/2013
Reg. gen. 29382 - Reg. part. 79772
Quota: 1/1
Importo: € 275.000,00
Contro *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*, *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 08/06/2018
Reg. gen. 13390 - Reg. part. 9591
Quota: 1/2
A favore di *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*, *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*
Contro *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Latina il 11/06/2018
Reg. gen. 13558 - Reg. part. 9702
Quota: 1/1
A favore di *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*
Contro *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/11/2019
Reg. gen. 25714 - Reg. part. 18786
Quota: 1/2
A favore di *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*, *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*

- Contro *xxxx omissis xxxx (persona fisica)*
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è ubicato nel quartiere P.d zona 167 di Latina Scalo, a circa sette chilometri dal centro di Latina. Il relativo P.P.E. è stato approvato con Deliberazione Consiliare n.77 del 29.10.1976, modificato con Deliberazione Consiliare n.44 del 28.07.1978, e variato con l'inserimento della zona 167, edilizia sociale, con Deliberazione Consiliare n.9 del 03.04.1984 e n. 04 del 18.01.1986.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti del 18.01.2020 (N Allegato D), risulta che il Fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, e ubicato nel quartiere Piano di zona 167 di Latina Scalo, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 218 del 30.10.1980 e Variante n. 255 del 28.12.1982 alla Coop. Edilizia LA RONDINE, rilasciate dal Comune di Latina. Il 09.08.1986 prot. 49482 è stata fatta Domanda di Permesso di Abitabilità o d'Uso.

Dal rilievo eseguito il 29.10.2020 sono emerse le seguenti difformità:

- eliminazione di un locale bagno con ingrandimento di unico e nuovo bagno, realizzazione di disimpegno con armadio a muro e piccolo ripostiglio;
- apertura di comunicazione diretta tra locale cucina e locale soggiorno-pranzo;
- diversa configurazione del balcone antistante il locale cucina e locale soggiorno-pranzo;
- diverso posizionamento di alcuni infissi eterni ed interni.

Per tali modifiche si rende necessario una SCIA a sanatoria, art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i., e successiva variazione catastale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 255,00

Al 02.12.2020 da versare circa € 320,00, (Allegato G) oltre le quote ordinarie del 2021 pari a circa € 300,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Stazione 9-11, scala A, interno 3, piano 2°**
 Trattasi di appartamento con ingresso da scala condominiale A, posto al piano secondo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre e quattro piani fuori terra. E' ubicato lungo Via della Stazione al n. 9 a Latina Scalo in zona semi periferica. Il complesso edilizio, Coop. Edilizia La Rondine, ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Latina Scalo, zona 167, del P.R.G. del Comune di Latina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 65.216,50
 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.
 A tale valore va detratto il costo di circa € 2.800,00 per la SCIA edilizia a sanatoria, compreso di sanzioni ed oneri professionali e circa € 620,00 per spese condominiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via della Stazione 9-11, scala A, interno 3, piano 2°	113,42 mq	1.150,00 €/mq	€ 130.433,00	50,00%	€ 65.216,50
Valore di stima:					€ 65.216,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	620,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica SCIA	2800,00	€

Valore finale di stima: € 61.796,50

Il criterio di stima usato è quello che nella letteratura estimativa è detto “ stima sintetica-comparativa “e cioè procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni, i cui prezzi siano rilevati sul mercato. Con riferimento al valore di mercato, il procedimento di stima sintetico utilizza un valore di mercato parametrico, riferito alla superficie espressa in metri quadrati commerciali o lorda. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie “commerciale”; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell’immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti. Considerate le caratteristiche proprie degli immobili, la fruibilità dei servizi, scuole, poste, banche, uffici pubblici, ospedale, giardini ecc., dalle notizie assunte presso Agenzie Immobiliari qualificate e dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Allegato H), eseguite le dovute ricerche, dai dati rilevati sul posto, si può quantificare in €/mq 1.150,00 il valore di mercato medio per superficie lorda commerciale.

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 05/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borsa Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 29/10/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - B - Rilievo (Aggiornamento al 29/10/2020)



- ✓ N° 3 Altri allegati - C - Foto (Aggiornamento al 29/10/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D - Accesso atti - Concessione edilizia, collaudo statico e richiesta abitabilità (Aggiornamento al 18/01/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - E - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 04/10/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - F - Banca dati OMI (Aggiornamento al 02/10/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - G - Rendicontazione amministratore condominio (Aggiornamento al 02/12/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - H - Visura storica catastale (Aggiornamento al 30/07/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - I - Planimetria catastale ed estratto di mappa (Aggiornamento al 30/07/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - L - Predisposizione APE (Aggiornamento al 18/03/2021)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Stazione 9-11, scala A, interno 3, piano 2°
Trattasi di appartamento con ingresso da scala condominiale A, posto al piano secondo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre e quattro piani fuori terra. E' ubicato lungo Via della Stazione al n. 9 a Latina Scalo in zona semi periferica. Il complesso edilizio, Coop. Edilizia La Rondine, ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Latina Scalo, zona 167, del P.R.G. del Comune di Latina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il Fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è ubicato nel quartiere P.d zona 167 di Latina Scalo, a circa sette chilometri dal centro di Latina. Il relativo P.P.E. è stato approvato con Deliberazione Consiliare n.77 del 29.10.1976, modificato con Deliberazione Consiliare n.44 del 28.07.1978, e variato con l'inserimento della zona 167, edilizia sociale, con Deliberazione Consiliare n.9 del 03.04.1984 e n. 04 del 18.01.1986.

Prezzo base d'asta: € 61.796,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.796,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Stazione 9-11, scala A, interno 3, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 198, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	113,42 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, del 29/10/2020, l'immobile presentava un sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento con ingresso da scala condominiale A, posto al piano secondo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre e quattro piani fuori terra. E' ubicato lungo Via della Stazione al n. 9 a Latina Scalo in zona semi periferica. Il complesso edilizio, Coop. Edilizia La Rondine, ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Latina Scalo, zona 167, del P.R.G. del Comune di Latina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, il coniuge Sig.ra ed il loro figlio .		

