
TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iandolo Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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.....	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 13/10/2017, il sottoscritto Ing. Iandolo Gennaro, con studio in Via Armellini, 7 - 04100 - Latina (LT), email gennaroiandolo@libero.it, PEC gennaro.iandolo@ingpec.eu, Fax 0773 625017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 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 Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15 (Coord. Geografiche: 41.510774-13.107452)

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un'appartamento per civile abitazione sito al primo ed ultimo piano di un fabbricato avente struttura mista in c.a. e muratura portante. L'appartamento è costituito da un ingresso al piano terra ed al piano primo da un salone, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno; sono inoltre presenti due balconi sviluppati lungo tutti e quattro i lati del fabbricato.

La copertura è a tetto riportato su sottostante solaio piano e finito con tegole in cotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15

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 separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina con Via Foresta I° Tratto, strada privata e proprietà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,31 mq	177,72 mq	1,00	177,72 mq	2,90 m	1°
Balcone scoperto n°1	23,34 mq	23,34 mq	0,25	5,83 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto n°2	35,08 mq	35,08 mq	0,25	8,77 mq	0,00 m	1°
Abitazione	12,24 mq	16,24 mq	1,00	16,24 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				208,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica catastale, che si allega, il titolare catastale corrisponde a quello reale nella persona di

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	24	981	3		A2	3	8	217 mq	454,48 €	1°	



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta ottimo ad eccezione dell'intonaco esterno di perimetro che è privo di tinteggiatura ma è comunque in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in cemento armato per i pilastri e continue in cls gettato a sacco per le murature portanti.
 Esposizione: l'immobile risulta avere esposizione su tutti e quattro i punti cardinali (Sud, Ovest, Nord ed Est)
 Altezza utile interna: piano primo h=2.90 m e piano terra (vano scala) h= 2.80 m
 Strutture verticali: di tipo misto in conglomerato cementizio armato e muratura in blocchi di tufo legati con malta cementizia, in buono stato conservativo
 Solai: in latero cemento, in buono stato conservativo
 Copertura: a tetto riportato su sottostante solaio piano, in buono stato conservativo
 Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, in buono stato conservativo
 Pareti esterne ed interne: in laterizio e muratura in blocchi di tufo tutte completamente intonacate ed in buono stato conservativo
 Pavimentazione interna: in marmo di Carrara ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura ove sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica di prima scelta
 Infissi interni ed esterni: gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno di rovere, gli infissi esterni presentano vetrate in vetro stampato e sono provvisti di persiane in alluminio
 Scala: la scala è realizzata in c.a. con gradini rivestiti in marmo di Carrara
 Impianti: sono presenti impianto idrico alimentato da acquedotto comunale, elettrico sottotraccia, termico di tipo autonomo con radiatori in alluminio anodizzato e caldaia alimentata da un serbatoio di GPL che alimenta anche i locali al piano terra non di proprietà dell'esecutato; è presente schermatura per l'impianto telefonico. E' presente impianto tv con prese in ogni camera ed impianto di condizionamento costituito da 4 split.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal coniuge e dal figlio minore



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Celeste - Latina	22/01/2007	68786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	22/02/2007	3699 e 3701	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Fuccillo - Sezze	31/07/2007	16623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	03/08/2007	15206	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da -Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 09/10/2007
Reg. gen. 11416 - Reg. part. 35413
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Fuccillo di sezze
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 16781
N° raccolta: 7806



Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 21/11/2012
Reg. gen. 24943 - Reg. part. 17356
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 07/05/2015
Reg. gen. 9122 - Reg. part. 6787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Concessione n.67/90 - Pratica n. 40 del 09/04/1990 rilasciata dal Comune di Sezze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.



A seguito di accurate ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze unitamente al responsabile geom. Paolo Sibilia non è stato possibile rintracciare gli elaborati grafici di progetto ma si è rintracciata la sola lettera relativa alla citata concessione edilizia n.67/90 del 09/04/1990.

Non risultano richieste di SCIA.

Non risultano domande di sanatoria.

Non risulta emesso alcun certificato di abitabilità.

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 Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15

L'immobile è costituito da un'appartamento per civile abitazione sito al primo ed ultimo piano di un fabbricato avente struttura mista in c.a. e muratura portante. L'appartamento è costituito da un ingresso al piano terra ed al piano primo da un salone, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno; sono inoltre presenti due balconi sviluppatissimi lungo tutti e quattro i lati del fabbricato. La copertura è a tetto riportato su sottostante solaio piano e finito con tegole in cotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 981, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.848,00

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Sezze l'immobile risulta costruito in base a regolare Nulla Osta per esecuzione di lavori edili (concessione n. 67/90 del 09/04/1990) e non sono emerse denunce e/o dinieghi, pertanto si ritiene che l'immobile non necessita di regolarizzazioni urbanistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15	208,56 mq	800,00 €/mq	€ 166.848,00	100,00%	€ 166.848,00
				Valore di stima:	€ 166.848,00



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.

Latina, li 20/01/2022


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iandolo Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 15/01/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica per immobile (Aggiornamento al 18/05/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - nulla osta per esecuzione lavori edili
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto Notaio Celeste





