

TRIBUNALE DI LATINA

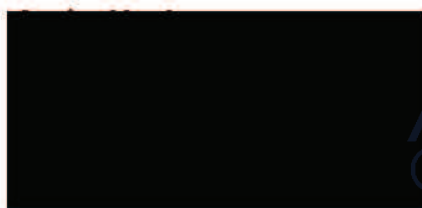
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardino Fortunato, nell'Esecuzione Immobiliare 396/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 19



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	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 396/2019 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 303.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

All'udienza del 28/03/2020, 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 08/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Portogallo,2, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.4633062 Longitudine 12.8859381)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento in villino con tipologia edilizia del tipo edifici quadrifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano T-I°-II° è di proprietà della signora [REDACTED] disposto su un piano terra, primo e secondo con corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in località "Quartiere Q2 Europa" del Comune di Latina, l'immobile staggitto è accessibile direttamente da Via pubblica di Via Portogallo n.2 (entrata principale pedonale e carrabile) e da Via Norvegia n.12 (entrata secondaria pedonale).(allegato "B" planimetria con visivi foto n.1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si fa presente che il lotto dove è stato edificato l'immobile è di proprietà della signora [REDACTED] è formato da nn. 1 edificio unifamiliare in aderenza ad altri edifici unifamiliari con accessi indipendenti, da Via Portogallo e da Via Norvegia e Via Ungheria, anche se ricadenti nella stessa particella n.651 di mq.312, gli edifici unifamiliari sono delimitati e recintati e con ingressi indipendenti (allegato "A" estratto di mappa).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Portogallo,2, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



TITOLARITÀ

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



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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

[Redacted] = (Proprietà 1/1) in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si da atto che i coniugi [Redacted] a seguito dell'accordo di negoziazione assistita, concernente la separazione consensuale conclusasi in data 24/07/2019 come da ordinanza del procuratore aggiunto dott. Carlo Lasperanza del tribunale ordinario di Latina in data 27/09/2019 con trascrizione presso i servizi demografici e statistici del comune di Latina effettuata dall'ufficiale dello stato civile [Redacted] in data 19/12/2019 (allegati "C" e "D").



CONFINI

L'immobile staggito insistente in parte sulla particella n°651 subalterno n°5 del foglio 168 e particella 652 sub.1 con con corte graffata confina a Nord con particella graffata n.652 e Via Norvegia ad Est con particella graffata n.652 e Via portogallo a Sud in aderenza con altro immobile di altrui proprietà insistente su parte particella 651 e particella graffata n.661, a Sud ad Ovest in aderenza con altro immobile di altrui proprietà insistente su parte particella 651 e particella graffata n.660 (allegato "A" estratto di mappa).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionata	Altezza	Piano



4 di 19



Abitazione	56,48 mq	88,40 mq	1,00	88,40 mq	2,85 m	terra
Abitazione	58,70 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,80 m	Primo
Abitazione	55,11 mq	72,30 mq	1,00	72,30 mq	2,20 m	Secondo
Balcone scoperto	8,20 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,90 mq	7,10 mq	0,25	1,77 mq	0,00 m	Secondo
Posto auto scoperto	8,40 mq	8,40 mq	1,00	8,40 mq	0,00 m	Terra
Veranda	14,40 mq	14,40 mq	0,95	13,68 mq	0,00 m	Terra
Patio interno	13,70 mq	13,70 mq	0,20	2,74 mq	0,00 m	Terra
Locale Tecnico	11,30 mq	14,07 mq	0,20	2,81 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giardino e parte del camminamento di proprietà della signora [REDACTED] identificati col n.652 sub.1 risulta essere graffato con l'immobile staggito n.651 sub.5 (allegato "B" planimetria con visivi foto n.1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1998 al 18/12/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 651, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 800,51 Piano T-1-2 Graffato 652 sub.1
Dal 03/03/2009 al 18/12/2009		Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 651, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 800,51 Piano T-1-2 Graffato 652 sub.1
Dal 18/12/2009 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 651, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 207 mq Rendita € 800,51 Piano T-1-2 Graffato 652 sub.1

Il Titolare catastale 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	Grafatto	
	168	651	5	1	A7	1	10	207 mq	800,51 €	T-1-2	652 sub.1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si fa presente che la planimetria risultante al catasto edilizio urbano - Territorio di Latina (allegato "G") ed i progetti, concessione in sanatoria L.47/85 ai sensi dell'art.13, concessione n.5 del 17/06/2002 (allegati "H" e "H1") e condono edilizio Legge n.326/2003 e Legge regionale n.12/2004 per cambio di destinazione d'uso, concessione n.64/C del 29/04/2010 (Allegati "I" e "I1"), depositati presso il comune di Latina, sono rispondenti, ma non con lo stato attuale dei luoghi (allegato "B"). In base ai rilievi eseguiti si sono riscontrati le seguenti difformità:

Al piano terra è stata eseguita la chiusura della veranda con realizzazione apertura portoncino di ingresso (allegato "B" foto n.1), demolizione murature perimetrali, nel bagno una finestra è diventata porta di accesso al patio interno (allegato "B" foto n.22) sul lato locale tecnico riscontro ampliamento della porta trasformata in portafinestra (allegato "B" foto n.2), nel soggiorno-pranzo demolizione tramezzi e ricostruzione degli stessi (allegato "B" foto n.13) ubicazione della finestra al lato del camino, nel bagno demolizione tramezzi con ampliamento dello stesso con sostituzione della finestra con porta di accesso sul patio interno (allegato "B" foto n.3) nella cucina demolizione tramezzi e rifacimento vano alloggio frigo con spostamento porta del ripostiglio (allegato "B" foto n.4 e 5); al piano primo nel bagno si è demolito la tramezzatura per ampliarlo è realizzata porta di ingresso sul pianerottolo di ingresso (allegato "B" foto n.6) adiacente al bagno vi è la prima camera da letto con la finestra che è stata trasformata in porta finestra che dà sul terrazzo abusivo che fa da copertura alla veranda sottostante chiusa, terrazzo abusivo comunicante da dei gradini con quello regolare (allegato "B" foto nn.7-8), subito nella seconda camera adiacente che dà sul terrazzo regolare, una delle due porte finestre è stata modificata in finestra fissa (allegato "B" foto nn.9); salendo al secondo ed ultimo piano, sono stati realizzati tramezzi diversi dall'ubicazione del progetto approvato per costituire dei vani uno adibito a camera da letto e l'altro a locale residenziale multiuso, con porta di ingresso al bagno ubicata sul pianerottolo così la porta della camera da letto, il terrazzo risulta essere più largo rispetto al progetto approvato, stessa cosa la finestra posta al lato della porta finestra (Allegato "B" foto nn.10-11-12-13-14-15-16-17).

Gli immobili destinati a fabbricato civile abitazione sia il piano terra ed il secondo piano, ricadono all'interno della particella n.651 parte, con corte annessa esclusiva, si attesta altresì che l'ingresso



principale alla proprietà avviene da strada pubblica di Via portogallo civico n.2.I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene pignorato. Si allega visura storica dell'immobile staggito (allegato "G1").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In base alle difformità edilizie riscontrate ed effettuate nell'anno 2010, con i progetti in concessione in sanatoria n.5 del 2002 e 64/C del 2010 sullo stato dei luoghi attuale, si deve procedere all'aggiornamento del catasto urbano per quanto riguarda il piano terra, primo e secondo, in quanto tali difformità sono sanabili con una scia in sanatoria ad eccezione della chiusura della veranda al piano terra che bisogna ripristinare con lavori di demolizione e ricostruzione dello stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria n.64/C del 2010 rilasciata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 staggiti su cui si è costruito il fabbricato adibito a civile abitazione deriva da una porzione di terreno (f.168 part. n.651 sub.5 e n.652 sub.1, l'unità pervenuta al debitore come da atti di compravendita che si allega (allegato "E"). Attualmente le particelle (f.168 n.651 sub.5 e n.652 sub.1) costituiscono un'unica consistenza pervenuta al debitore e vincolata col pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Latina (LT) il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Latina (LT) in Via,Portogallo,2.La sig.ra [REDACTED] è coniugata con il sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] che con provvedimento del tribunale di Latina in data 22/09/2019 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto. Si allegano certificati (Allegati "C" "D" "L").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

L'immobile staggito oltre ad essere occupato dall'esecutata e da i suoi famigliari come da certificato di stato di famiglia e residenza (allegato "L") da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina è emerso che parte dell'immobile risulta essere dato in affitto quadriennale al signor [REDACTED]

[REDACTED] contratto che si allega in copia(allegato "M").Atto trascritto con data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, quindi opponibile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile adibito a civile abitazione si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente

con qualche eccezione, in particolare la parte perimetrale chiusa della veranda nella parte superiore adibito terrazzo abusivo si presenta non rifinita nella pavimentazione presenta infiltrazione d'acqua piovana, stesso problema nel terrazzo adiacente autorizzato, scrostamenti parziali della vernice in alcune parti esterne dell'immobile. (allegato "B" foto nn. 1-3-7-16-18-19).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato sub.5-1 risultano non essere inseriti in un contesto non condominiale, edificio formato da un piano piano terra, primo e secondo con corte esclusiva ed entrate indipendenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, 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 "H").

Con esposizione a Nord-est l'immobile si sviluppa in tre piani, il primo fuori terra adibito a civile abitazione con altezza utile di circa 2.80 m al piano terra e primo, invece il secondo piano un'altezza utile media di ml.2,20. 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.(allegato "B" foto n.17)

Il piano terra adibito a civile abitazione si presenta in ottimo stato, la pavimentazione in prevalenza del tipo a parquet di legno, le pareti degli ambienti sono con intonaco civile e pittura lavabile, il bagno con sanitari di buona fattura, pareti maiolicate, porte interne in massello, finestre in alluminio anodizzato con doppiopetro 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 "B" foto n.1).Salendo dal vano scala interno completamente rivestito con toghe di legno, si arriva al primo piano tutto pavimentato con parquet in legno, pareti intonacate civilmente e pitturate, sono presenti impianto in alluminio per il riscaldamento, impianto elettrico alloggiati in tubi corrugati sottotraccia, finestre porta finestra in alluminio anodizzato con doppio vetro con sportelloni in alluminio, 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, alloggianno nn.2 condizionatori per il raffrescamento.

Proseguendo la scala interna rivestita con legno si arriva al secondo piano sempre con pavimentazione del tipo parquet di legno, porte interne in legno massello, finestre in alluminio anodizzato con doppio vetro e zanzariere, pareti con intonaco civile e pittura e impianto elettrico con corrugati sotto traccia, il bagno si presenta con la pavimentazione in ceramica e pareti con maioliche e sanitari tutti di buona fattura (Allegato "B" foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-)

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

Si allega copia contratto di locazione ad uso abitativo di durata quadriennale (allegato "M").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1998 al 03/03/2009		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Patrizia Belli notaio in Latina	10/12/1998	5555	300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Latina	16/12/1998	22044	14900
		Registrazione			
Dal 03/03/2009		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		agenzia delle entrate di Latina	30/12/1998	299	S
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Paola Cardelli notaio in Roma	03/03/2009	21543	5216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei	09/03/2009	6634	4188

		RR,II, di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		agenzia delle entrate di Roma3	04/03/2009	7308	S1T

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 allegano copie atti (allegati "E" e "F").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a LATINA il 09/03/2009
Reg. gen. 6635 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 740.220,00
A favore di Banca Popolare di Novara S.P.A.
Contr [REDACTED]
Formante a carico della procedura
Capitale: € 370.110,40
Percentuale interessi: 4,36 %

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a LATINA il 06/03/2020
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 3919
Quota: 1/1
A favore di Banco BPM S.p.A.
Contr [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

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).

Si allega ispezione ipotecaria dell'esecutata signora [REDACTED] del 28/08/2021 (allegati "N").

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, ricade nel P.P.E. nel quartiere Q2 Europa di P.R.G.(approvato il 13/01/1972 D.M.6476) in zona edificabile con tipologia edilizia B1 allegato "0")

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 non risulta agibile.

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

L'immobile adibito a civile abitazione è stato edificato con concessione edilizia n°30911-32193/71 e 6273-12907/72 e concessione edilizia in sanatoria n°05 del 17/06/2002 (allegato "H-H1") e concessione edilizia in sanatoria l.n.326/2003 e L.R. n.12/2004 n.64/C del 29/04/2010 (allegato "I-11").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto in sanatoria presentato di riferimento (allegato "I") e la planimetria catastale depositata e visura catastale (allegati

"G"), emergono difformità che sono state realizzate entro la fine dell'anno 2010:

al piano terra la chiusura della veranda è totalmente abusiva, non sanabile, quindi comporta la demolizione della parete e ricostruzione delle pareti interne complete di intonaco e pitturazione come da progetto approvato il tutto per un costo tra demolizione e ricostruzione di €3.000,00 oltre IVA. in merito alle variazioni interne dal piano terra al secondo piano comprese le variazioni prospettiche queste ultime sono sanabili con una scia in sanatoria ed successiva agibilità per un costo di €3.000,00 + diritti + cassa + eventuale IVA.

L'esperto ha redatto il certificato di prestazione energetica come richiesto dalla normativa vigente, ed è allegato alla presente perizia (allegato "S").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile staggito non è stato costruito con "edilizia convenzionata ed agevolata". Non sono presenti oneri condominiali.

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 servizi 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 - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Portogallo, 2, piano T-1-2**
Trattasi di appartamento in villino con tipologia edilizia del tipo edifici quadrifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano T-I°-II° è di proprietà della signora [REDACTED] disposto su un piano terra, primo e secondo con corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in località "Quartiere Q2 Europa" del Comune di Latina, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via Portogallo n.2 (entrata principale pedonale e carrabile) e da Via Norvegia n.12 (entrata secondaria pedonale). (allegato "B" planimetria con visivi foto n.1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 651, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 652 sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 459.000,00
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.5 e 1 Fabbricato adibito a civile abitazione (LT) - VIA Portogallo,2.

Fabbricato a piano terra sito in zona periferica nucleo perimetrato, 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 tre piani, collegati da una scala interna che conduce sino ai piani primo e secondo. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 168 Particelle 651 sub.5 e 652 sub.1, Categoria A7, cl.1 vani 10 r.c. € 800,51.

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

Valore di stima finale del bene: € 303.500,00,00.

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 € 1.700/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 € 1.700/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 - Villetta Latina (LT) - Via	270,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 459.000,00	100,00%	€ 459.000,00

13 di 19

Portogallo,2, piano T-1-2					
Valore di stima:					€ 459.000,00

Valore di stima: € 459.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Mancato guadagno	150000,00	€

Valore finale di stima: € 303.000,00

I costi sono dovuti agli interventi edili di demolizione e ripristino e delle relative pratiche comunali compresi diritti e spese da aggiungere cassa eventuale IVA(progetto SCIA in sanatoria, agibilità e catastali (DOCFA).

Ho proceduto ad una svalutazione del 33% circa del valore di stima in base a statistiche degli ultimi dieci anni di analisi dei valori immobiliari effettuati da primaria agenzia immobiliare "Tecnocasa", il prezzo finale scaturisce anche dai valori dell'agenzia entrate OMI di compravendita dichiarati da immobili simili nel biennio 2020/2021 effettuate in zona del bene staggito.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già relazionato nella redazione della stima il bene staggito di proprietà della signora [REDACTED] è stato oggetto di ampliamento e relative modifiche al piano terra, modifiche interne ed esterne al piano primo e secondo, difformi alla concessione in sanatoria rilasciata dal comune di Latina; queste difformità realizzate nell'anno 2010 sono sanabili in parte per quelle interne con una scia in sanatoria, mentre non sono sanabili la chiusura della veranda ed il cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra con effettuazione di una demolizione e ricostruzione come da ultima concessione in sanatoria. L'immobile oggetto di perizia, ricade nel P.P.E. nel quartiere Q2 Europa di P.R.G.(approvato il 13/01/1972 D.M.6476) in zona edificabile con tipologia edilizia B1 allegato "0")

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 04/09/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo allegato "Z" (Aggiornamento al 10/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accordo di negoziazione assistita allegato "C" (Aggiornamento al 30/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione di accordo di negoziazione assistita allegato "D" (Aggiornamento al 19/12/2019)
- ✓ N° 28 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni peritali allegato "Q" (Aggiornamento al 03/10/2020)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Nota di trascrizione con atto di compravendita bene n.1 lotto unico allegato "F" (Aggiornamento al 16/12/1998)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - atto di vendita bene n.1 lotto unico allegato "E" (Aggiornamento al 03/03/2009)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione in sanatoria art.13 Legge 47/85 allegato "H" (Aggiornamento al 05/11/2001)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - C.E. allegato "H1" (Aggiornamento al 17/06/2002)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Legge n.326/2003 e L.R. n.12/2004 allegato "I" (Aggiornamento al 28/04/2010)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.64/C allegato "I1" (Aggiornamento al 29/04/2010)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - comune di Latina planimetria Foglio 168 sub.5 graffato sub.1 allegato "G" (Aggiornamento al 14/09/2020)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Comune di latina visura storica catasto urbano F.168 sub.5 e 1 allegato "G1" (Aggiornamento al 23/08/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Latina F.168 part. 651 allegato "A" (Aggiornamento al 09/03/2020)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Richiesta copie contratti agenzia delle entrate di Latina allegato "M" (Aggiornamento al 23/08/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecaria con elenco sintetico e note di trascrizioni allegato "N" (Aggiornamento al 28/08/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Stralci P.P.E. comune di Latina allegato "O" (Aggiornamento al 30/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie dello stato dei luoghi e con visivi allegato "B" (Aggiornamento al 10/10/2020)

15 di 19



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie delle difformità edilizie allegato "B1" (Aggiornamento al 10/10/2020)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetrie titolo edilizio in sanatoria 64/c allegato "I" (Aggiornamento al 29/04/2010)
- ✓ N° 22 Foto - Foto a colori bene n.1 lotto unico allegato "R" (Aggiornamento al 03/10/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti al comune di Latina allegato "P" (Aggiornamento al 11/01/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica bene n.1 lotto unico allegato "S" (Aggiornamento al 02/09/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestazioni di ricevute di accettazione e consegna perizia di stima con allegati del bene n.1 lotto unico allegato "T" (Aggiornamento al 02/09/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16 di 19



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Latina (LT) - Via Portogallo,2, piano T-1-2**
Trattasi di appartamento in villino con tipologia edilizia del tipo edifici quadrifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano T-I°-II° è di proprietà della signora [REDACTED] disposto su un piano terra, primo e secondo con corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in località "Quartiere Q2 Europa" del Comune di Latina, l'immobile staggito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via Portogallo n.2 (entrata principale pedonale e carrabile) e da Via Norvegia n.12 (entrata secondaria pedonale).(allegato "B" planimetria con visivi foto n.1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 651, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 652 sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia, ricade nel P.P.E. nel quartiere Q2 Europa di P.R.G.(approvato il 13/01/1972 D.M.6476) in zona edificabile con tipologia edilizia B1 allegato "0")

Prezzo base d'asta: € 303.000,00



17 di 19



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 396/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 303.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Portogallo,2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 651, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 652 sub.1	Superficie	270,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile adibito a civile abitazione si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente con qualche eccezione, in particolare la parte perimetrale chiusa della veranda nella parte superiore adibito terrazzo abusivo si presenta non rifinita nella pavimentazione presenta infiltrazione d'acqua piovana, stesso problema nel terrazzo adiacente autorizzato, scrostamenti parziali della vernice in alcune parti esterne dell'immobile. (allegato "B" foto nn. 1-3-7-16-18-19).		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in villino con tipologia edilizia del tipo edifici quadrifamiliari destinati a fabbricati a civile abitazione, il piano T-I°-II° è di proprietà della signora [redacted] disposto su un piano terra, primo e secondo con corte esclusiva di cui buona parte adibita a giardino e parte a camminamento e parcheggio, inserito in un contesto residenziale in località "Quartiere Q2 Europa" del Comune di Latina, l'immobile stagito è accessibile direttamente da Via pubblica di Via Portogallo n.2 (entrata principale pedonale e carrabile) e da Via Norvegia n.12 (entrata secondaria pedonale).(allegato "B" planimetria con visivi foto n.1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



18 di 19

Firmato Da: GIARDINO FORTUNATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 62b042406688875385247db81fe0596



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a LATINA il 06/03/2020

Reg. gen. 5443 - Reg. part. 3919

Quota: 1/1

A favore di Banco BPM S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19 di 19

