

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. architetto Stefania BELTRAMI, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

04015 Priverno (LT)

[REDACTED]

04015 Priverno (LT)

INCARICO

La sottoscritta arch. **Stefania BELTRAMI**, con studio a Latina in Via Svizzera n.6, PEC stefania.beltrami@archiworldpec.it, mail sbeltrami@libero.it, cell. 338.2321814, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito telematico, in data 23/12/2020, previa nomina del 04/12/2020 disposta dal G.E., **dott. Marco Giuliano AGOZZINO**, nella RGE di cui sopra.

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente, **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede in Roma, Via Piemonte n.38, Codice Fiscale: 15430061000, si desume che l'esecuzione immobiliare contro [REDACTED], grava sulla quota e diritti spettante a ciascun esecutato per l'immobile ubicato in Via della Stazione, n.219/B, Comune di Priverno, giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 10/09/2020 Reg. Part. n. 12540 e Reg. Gen. 17476.

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 09/12/2021, la sottoscritta C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità sia per immobili che per soggetto, riferite all'arco temporale dal 01/01/1994 al 09/12/2021 (**allegato n.1**). Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data del 09/12/2021, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non esiste alcun'altra formalità.

IMMOBILI E SOGGETTI

E' sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguenti bene:

QUADRO A – IMMOBILI

Comune di Priverno (LT)- Via della Stazione n.219/B

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati: Foglio 25, P.lla 1090, sub 11 graffato col sub 12, Categ. A/2, Cl. 4, Vani 6, Rendita € 340,86 (**Rif.1**)

Si riportano inoltre il creditore procedente e la parte debitrice:

QUADRO B – SOGGETTI

A favore:

LEVITICUS SPV S.R.L.:

– diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

Contro:

- [REDACTED]
- per diritto di proprietà quota ½ sull'U.N. n° 1
 - per diritto di proprietà quota ½ sull'U.N. n° 1

- **Rif. 1** – Appartamento sito a Priverno, via della Stazione n.219/B. In Catasto Fabbricati Foglio 25, Particella 1090, sub 11 graffato col sub 12.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 18/03/2021 alle ore 15.45, la sottoscritta, previa le preventive comunicazioni alle parti e alla presenza del proprio collaboratore arch. Giovanni Cristino, del Custode Giudiziario avv. Cevrain Giampiero, degli esecutati [REDACTED] accedeva ai luoghi oggetto di espropriazione forzata. La sottoscritta procedeva con il proprio collaboratore al rilievo metrico (**allegato n.6**) e fotografico (**allegato n.5**) sia all'interno che all'esterno dell'immobile, oltre a eseguire una ricognizione esterna e annotare dati e caratteristiche della zona di ubicazione del bene pignorato. Alle ore 17.30 la sottoscritta dava termine alle operazioni peritali con la sottoscrizione del verbale di sopralluogo (**allegato n.4**).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – Appartamento sito a Priverno, via della Stazione n. 219/B. Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 25; Particella 1090; Sub 11 graffato col sub12.

DESCRIZIONE

Il bene esecutato si colloca a nord del territorio urbano di Priverno, distante circa 1,2 Km dalla centrale Piazza del Comune. La zona è caratterizzata da una tipologia edilizia quasi esclusivamente residenziale. I fabbricati hanno una vetustà media di 30-35 anni, con consistenze prevalente di n.4 piani fuori terra. Il grado costruttivo, formale e di rifinitura degli edifici può ritenersi normale. Il lotto di ubicazione del fabbricato è servito da strada che si dirama dalla principale via della Stazione. Su di essa sono state rilevate opere di urbanizzazione quali: pubblica illuminazione, collettore comunale rete idrica cittadina, rete gas metano.

L'appartamento fa parte di un edificio residenziale con struttura in c.a. e consistenza edilizia di n.5 piani. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura. I piani sono raccordati da scala interna rivestita in *perlato coreno*) e dall'ascensore. Al piano terra dello stabile sono ubicate le autorimesse.

L'abitazione è collocata al piano primo dello stabile. Essa comprende il soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, pluriuso, ripostiglio, n. 2 servizi igienici, disimpegno, n.2 balconi e corte esclusiva. La superficie lorda residenziale è pari a mq 100,08, di cui mq 86,56 utili calpestabili, mentre la superficie non residenziale, rappresentata dai balconi, ha consistenza di mq 13,03 di cui mq 12,24 utili. La corte esclusiva ha superficie di mq 40,34. La pavimentazione è in monocottura. I rivestimenti sono in piastrelle in ceramica. Il registro igienico-sanitario del bagno 1 è rappresentato da tazza wc, bidet, vasca, lavello, mentre il bagno 2 è munito di tazza wc, bidet, doccia, lavello. Le porte interne all'appartamento sono in legno tamburato a battente. I serramenti esterni sono in legno con vetroclima. Gli elementi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è rappresentato da radiatori di alluminio con caldaia da 24 kW. Non è stata fornita, alla sottoscritta, documentazione attestante le certificazioni relative agli impianti. L'attuale stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione può ritenersi sufficiente, ma con necessari interventi di tinteggiatura interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si possono così sintetizzare le caratteristiche tecnico-costruttive:

Struttura in c.a.; tamponatura a cassa vuota con interposto materiale coibentante; pareti interne ed esterne intonacate con sovrastante tinteggiatura; pavimentazione in monocottura; impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo; due bagni (bagno 1:tazza wc, bidet, vasca, lavello – bagno 2: tazza wc, bidet, doccia, lavello); infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica; infissi interni in legno. L'appartamento versa in uno stato di conservazione ritenuto sufficiente.

TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene agli esecutati, per le rispettive quote:

- [REDACTED]
via della Stazione n.219/B
04015 Priverno (LT)

- [REDACTED]
via della Stazione n.219/B
04015 Priverno (LT)

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
via della Stazione n.219/B
04015 Priverno (LT)

- [REDACTED]
via della Stazione n.219/B
04015 Priverno (LT)

Il bene è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del 08/06/2007 notaio FALESSI Alvaro di Priverno, Rep.66683 Racc. 22253, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Latina in data 14/06/2007, Reg. Gen. n. 23726, Reg. Part. n. 11340.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita in catasto di Priverno al foglio 25 particella 1090, sub 11 graffato col sub 12, confina con il vano scala (sub 33), con u.i. distinta con il sub 13 graffata col sub 14 e con strada (f.25 p. 2043).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento	86,56	100,08	1,00	100,08	2,95	1
Balconi	12,24	13,03	0,40	5,21		1
Area cortilizia	40,34	41,78	0,15	6,27		1
Totale superficie convenzionale:				mq 111,56		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				mq 111,56		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile di cui al Rif.1 (Appartamento Catasto di Priverno 3, Particella 1090, sub 11 graffato col sub 12)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1989 al 22/12/2006	LA PATOLEGI SAS di Palluzzi Tommaso & C. con sede in Priverno C.F. 00935870592 proprietà 1/1	Foglio 25, Particella 1090, Sub 11 graffato Sub 12 in corso di costruzione
Dal 22/12/2006 al 08/06/2007	LA PATOLEGI SAS di Palluzzi Tommaso & C. con sede in Priverno C.F. 00935870592 proprietà 1/1	Foglio 25, Particella 1090, Sub 11 graffato Sub 12 Categ. A/2, Cl. 4, Consistenza vani 6, piano 1 Rendita € 340, 86, Via della Stazione snc
Dal 08/06/2007	[REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2	Foglio 25, Particella 1090, Sub 11 graffato Sub 12 Categ. A/2, Cl. 4, Consistenza vani 6, Sup. Catastale mq 114, piano 1, Rendita € 340, 86 Via della Stazione snc

Corrispondenza catastale

Immobile di cui al Rif.1 (Appartamento in Priverno Foglio 25, Particella 1090, sub 11 graffato col sub 12)

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la planimetria in atti (**allegato n.2**) e lo stato dei luoghi rappresentato dalla restituzione grafica del rilievo metrico (**allegato n.6**).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Priverno									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
25	1090	11 12		A/2	4	6 vani	Mq 114	€ 340,86	1

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito nel corso dei sopralluoghi, l'appartamento risultava occupato dagli esecutati (coniugi) e dalla loro famiglia.

ONERI CONDOMINIALI

Dalla dichiarazione degli esecutati I (**allegato n. 9**) prodotta in data del 06/01/2022, si desume che non ci sono insoluti, relativamente agli oneri condominiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Immobile di cui al Rif.1 (Priverno - Appartamento F. 25, P. 1090 Sub. 11 graffato con il Sub 12)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1989 al 08/06/2007	LA PATOLEGI SAS di Palluzzi Tommaso & C. con sede in Priverno C.F. 00935870592 proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi Alvaro	21/12/1989	24350	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	08/01/1990	467	387
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/06/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falessi Alvaro	08/06/2007	66683	22253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	14/06/2007	23726	11340
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Oltre il ventennio la proprietà degli immobili era diversa dell'attuale proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini condotte nella ex Conservatoria dei RR. II. il 09/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario)**
- Trascritta a Latina il 14/06/2007
Reg. gen. 23727 - Reg. part. 8510
- A favore di BANCA ITALEASE s.p.a sede Milano C.F. 00846180156 - quota 1/1
- Contro [REDACTED]
(quota ½) e [REDACTED]
[REDACTED] (quota ½)

Trascrizioni

- **Pignoramento (RGE 186/2020)**
- Trascritto a Latina il 10/09/2020
Reg. gen. 17476 - Reg. part. 12540
- A favore di LEVITICUS SPV s.r.l. sede di Roma C.F. 15430061000 - 1/1 di piena proprietà
- [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno, si è potuto tracciare il profilo urbanistico della zona di ubicazione del bene esecutato; esso ricade in "zone residenziali di completamento tipo B", sottozona B3 "Zone già urbanizzate da completare", disciplinata dall'art.11 N.T.A. (**allegato n. 7**), in attuazione del P.R.G.

Inoltre la zona è stata inquadrata anche in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Nel P.T.P.R. l'immobile ricade nelle seguenti zone: Tav. A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) "paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tav. B (Beni paesaggistici) l'immobile ricade in "aree urbanizzate del PTPR"; nella Tav. C (Beni del patrimonio naturale e culturale) l'area è compresa nel "tessuto urbano". Relativamente al P.A.I. la zona non ricade in regime vincolistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 04/01/2022 e 13/01/2022 è stata eseguita ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno, in particolare si è potuto accedere alla pratica relativa ai titoli edificatori dell'edificio realizzato dalla società "LA PATOLEGI SAS di Palluzzi Tommaso & C.". Dal fascicolo archiviato sono stati estratti, in copia, diversi stralci documentali (**allegato n. 8**) dalle CC.EE. n.6136 del 05/10/1984, n.6298 del 18/12/1985 e n.8966 del 21/01/1999, rappresentanti i titoli autorizzativi del fabbricato di cui fa parte l'unità residenziale pignorata. Dalla comparazione dello stato dei luoghi

(allegato n.6) sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa collocazione finestre parete su area cortilizia, che non hanno interessato parti strutturali dell'edificio
- Diversa sagoma balcone su area cortilizia

Per regolarizzare la situazione edilizia, occorre specifica SCIA in sanatoria, oltre l'istanza presso Open Genio per la diversa sagoma del balcone su area cortilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si fa presente che per l'unità immobiliare distinta in catasto del comune di Priverno al foglio 25 particella 1090 sub 11 graffato col sub 12, è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), dalla quale risulta che essa è in Classe C ((allegato n.10). In mancanza di libretto di impianto e del rapporto di controllo e di efficienza energetica della caldaia, in attesa che sopraggiungano ulteriori disposizioni, diverse da quelle attualmente presenti che obbligano alla trasmissione dei documenti menzionati sul portale dedicato dell'ENEA, si è proceduto, nell'ambito della presente relazione, a redigere l'APE, ma a non trasmetterla all'ente preposto alla sua ricezione, seguendo le indicazioni fornite in merito dagli Ordini Professionali a cui fanno parte i tecnici abilitati in materia.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato, ubicato in Priverno via della Stazione n.219/B, in un unico lotto e, precisamente, la piena proprietà (1/2+1/2) dell'appartamento ad uso residenziale, disposto al piano primo, con area cortilizia esclusiva, composto da: soggiorno, angolo cottura, n.2 camere da letto, pluriuso, n.2 servizi igienici, disimpegno e n.2 balconi. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la sottoscritta CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari e di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre, si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie), nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di 1.000,00 €/mq.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Rif. 1** – Appartamento con corte esclusiva sito a Priverno, via della Stazione n. 219/B, posto al piano primo, in edificio residenziale, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 1090, Sub 11 graffato col Sub 12, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 114mq, Rendita € 340,86.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Valore Lotto 1 €
Appartamento (r.25 p.1090, sub 11-12) ubicato in Via della Stazione, 219/B Priverno	111,56	1.000,00	111.560,00	100,00	111.560,00
Totale lotto:					111.560,00

Valore di stima: € **111.560,00**

Deprezzamento del 10 %

Valore finale di stima: € 100.404,00

Valore finale di stima arrotondato: € 100.400,00 (euro centomilaquattrocento/00)

Il deprezzamento pari al 10% è stato applicato per lo stato di conservazione e per gli oneri e spese necessarie alla regolarizzazione della situazione urbanistica.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alla parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e 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.

Latina, lì 15/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefania Beltrami

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 – Rilievo metrico e difformità edilizie
- ✓ N° 7 – Normativa Urbanistica
- ✓ N° 8 – Stralcio titolo edificatorio
- ✓ N° 9 – Documentazione condominiale
- ✓ N° 10 – Attestazione Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** – Appartamento con corte esclusiva sito a Priverno, via della Stazione n. 219/B, posto al primo piano di edificio residenziale con ascensore, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 1090, Sub 11 graffato col Sub 12, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 114 mq, Rendita € 340,86. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2+1/2).

PREZZO BASE D'ASTA: € 100.400,00 (euro centomilaquattrocento/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.400,00

Rif. 1 – Appartamento con corte esclusiva in Priverno Via della Stazione n.219/B			
Ubicazione:	Priverno Via della Stazione n.219/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	½+½ piena proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento con corte esclusiva, in edificio residenziale, in Catasto Fabbricati Priverno, Foglio 25 Particella 1090, Categoria A/2 Classe 4, Consistenza 6 vani; Superficie Catastale mq 114, Rendita € 340,86.	Superfici commerciali	<ul style="list-style-type: none"> • 100,08 mq - Appartamento • 13,03 mq – Balconi • 41,78 mq corte
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	<p>Appartamento in zona urbana, in fabbricato residenziale con ascensore, disposto al piano primo, con corte esclusiva, costituito da soggiorno, angolo cottura, n.2 camere da letto, pluriuso, n.2 servizi igienici, corridoio, n.2 balconi, per una superficie complessiva convenzionale di mq 111,08. Pareti interne ed esterne intonacate con sovrastante tinteggiatura; pavimentazione in monocottura; impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo; servizi igienici forniti di doccia (bagno 2), vasca (bagno 1), bidet, lavabo e wc; infissi esterni in legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica; infissi interni in legno. L'appartamento versa in uno stato di conservazione ritenuto sufficiente.</p> <p>Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti: di Proprietà (1/2+1/2)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		