
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Carlo DE ANGELIS, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2022 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.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 03/04/2023, il sottoscritto arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Via Leopardi, 45 - 04019 - Terracina (LT), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Liri n° 30

DESCRIZIONE

Appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08

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

Il CTU fa presente che l'immobile ha una corte comune indivisa ai sub. 5 e 7.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Liri n° 30 disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (art. 567 2° comma c.p.c.) redatto dal notaio Dottor ANTONINO PRIVITERA risulta che:

La porzione immobiliare è sita nel Comune di Aprilia, Via Liri n. 30 e precisamente:

- appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 4, Via Liri n. 30, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale Euro 426,08.

Il Dottor Antonino PRIVITERA, Notaio in Roma, con studio in Via Emilio de' Cavalieri n.7, iscritto nel Collegio Notarile di Roma, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari competenti, queste ultime per il periodo antecedente il ventennio a tutto il 25 ottobre 2022,

CERTIFICA

che la porzione immobiliare sopra descritta risulta di proprietà di **OMISSIS**,

- che l'immobile sopra descritto è pervenuto come segue:

- **OMISSIS**, avevano acquistato il terreno sul quale è stato edificato quanto in oggetto con atto a rogito del Notaio _____ di Roma in data 22 marzo 1979 repertorio 3841, e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina in data 29 marzo 1979 al numero 3975 di formalità;



- in data 2 gennaio 1996 è deceduto **OMISSIS**, lasciando eredi per legge i figli **OMISSIS**; giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Frascati in data 7 febbraio 1997 numero 58 volume 333, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 22 marzo 1997 al numero 3876 di formalità;

- in data 23 marzo 2006 veniva sciolta la comunione con atto a rogito del Notaio _____ di Roma repertorio 44094, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 30 marzo 2006 al numero 6203 di formalità, e successivo atto di conferma a rogito del Notaio _____ di Roma del 10 gennaio 2013 repertorio 57969, annotato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 1 febbraio 2013 al numero 1702 di formalità, con assegnazione di quanto sopra descritto in favore di _____

GRAVAMI

Sulla porzione immobiliare sopra descritta risultano le seguenti formalità trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1:

- TRASCRIZIONE del VERBALE DI PIGNORAMENTO eseguita in data 29 settembre 2022 al numero 19085 di formalità, a favore di: **OMISSIS**

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

OMISSIS

La porzione immobiliare è sita nel Comune di Aprilia, Via Liri n. 30 e precisamente:

- appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 4, Via Liri n. 30, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale Euro 426,08.

La porzione immobiliare sopra descritta risulta di proprietà di **OMISSIS**

- che l'immobile sopra descritto è pervenuto come segue:

- **OMISSIS**, avevano acquistato il terreno sul quale è stato edificato quanto in oggetto con atto a rogito del Notaio _____ di Roma in data 22 marzo 1979 repertorio 3841, e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina in data 29 marzo 1979 al numero 3975 di formalità;

- in data 2 gennaio 1996 è deceduto **OMISSIS**, lasciando a sè eredi per legge i figli **OMISSIS**; giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Frascati in data 7 febbraio 1997 numero 58 volume 333, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 22 marzo 1997 al numero 3876 di formalità;

- in data 23 marzo 2006 veniva sciolta la comunione con atto a rogito del Notaio _____ di Roma repertorio 44094, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 30 marzo 2006 al numero 6203 di formalità, e successivo atto di conferma a rogito del Notaio _____ di Roma del 10 gennaio 2013 repertorio 57969, annotato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 1 febbraio 2013 al numero 1702 di formalità, con assegnazione di quanto sopra descritto in favore di _____



CONFINI

L'immobile confina con via Liri, proprietà **OMISSIS**, traversa via Liri salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	90,00 mq	0,00	90,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con atto autenticato dal notaio _____ di Roma del 22 marzo 1979, rep. n. 3841/688 i sigg. **OMISSIS**, per la metà indivisa e **OMISSIS** per un mezzo, acquistarono un appezzamento di terreno sito in Aprilia, località Fossignano di are 10.98, distinto in catasto terreni al foglio 82, p.lle 126 e 162;

Sul detto terreno i suddetti hanno edificato, in assenza di concessione edilizia un fabbricato con accesso da via Liri n° 30 tra cui appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	126	04		A2	02	vani 5		426,08 €	T	

PRECISAZIONI

All'appartamento sono annesse una corte comune e precisamente:

- corte distinta al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, p.lla 126 sub. 03 di pertinenza degli appartamenti (sub. 04 - 05 - 07)



PATTI

Nell'atto di divisione i condividenti convengono quanto segue:

- sulla parte della corte comune di cui al sub. 01 delle premesse e precisamente nella parte colorata in rosso sulla planimetria (...) esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore delle unità immobiliari distinte con i sub. 4,5 e 7; le spese di manutenzione saranno sostenute da tutti gli utilizzatori in parti uguali;

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione e presenta muffa e umidità diffusa sulle pareti. Nella parte posteriore e laterale è parzialmente entroterra e nella parte superiore c'è un primo piano e un secondo piano in fase di costruzione

PARTI COMUNI

Nell'atto di divisione i condividenti convengono quanto segue:

- sulla parte della corte comune di cui al sub. 01 delle premesse e precisamente nella parte colorata in rosso sulla planimetria (...) esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore delle unità immobiliari distinte con i sub. 4,5 e 7; le spese di manutenzione saranno sostenute da tutti gli utilizzatori in parti uguali;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di divisione i condividenti convengono quanto segue:

- sulla parte della corte comune di cui al sub. 01 delle premesse e precisamente nella parte colorata in rosso sulla planimetria (...) esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore delle unità immobiliari distinte con i sub. 4,5 e 7; le spese di manutenzione saranno sostenute da tutti gli utilizzatori in parti uguali;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal certificato d'idoneità statica redatta dall'ing. Calogero Santangelo iscritto all'ordine degli ingegneri di Latina al n° 411 allegato alla domanda di condono edilizio prot. 3252, il tecnico (...) *"ritiene staticamente idonea la costruzione di che trattasi, sia globalmente che localmente, in riferimento ai carichi che la stessa sopporta per l'attuale destinazione d'uso e quindi si rilascia il presente certificato d'idoneità statica ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge n° 47 del 28 febbraio 1985"*.

La struttura risulta essere costituita da una intelaiatura composta da travi, pilastri e pareti in cemento armato, con numero tre ordini di solai del tipo latero-cementizio e nervature del tipo prefabbricato, di cui l'ultimo a falda inclinata.

Le fondazioni sono del tipo a plinti collegati da travi;

Str. verticali: pilastri c.a.;

Copertura: tetto a doppia falda;

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: in legno e pvc



Impianto elettrico: da revisionare
Impianto idrico: sottotraccia
Impianto termico: assente
Posto auto: posto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ma non da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

I sigg. **OMISSIS** hanno stipulato un atto di divisione davanti il notaio il 23 marzo 2006 rep. n.44094/15943 nel quale si afferma:

- a) con atto autenticato dal notaio di Roma del 22 marzo 1979, rep.n. 3841/688 i sigg. **OMISSIS**
, per la metà indivisa e **OMISSIS** per un mezzo acquistarono un appezzamento di terreno sito in Aprilia, località Fossignano di are 10,98, distinto in catasto terreni al foglio 82, p.lle 126 e 162;
- b) sul detto terreno i suddetti hanno edificato, in assenza di concessione edilizia un fabbricato con accesso da via Liri n° 30 tra cui appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/09/2022

Reg. gen. 19805 - Reg. part. .

A favore di OMISSIS

Note: Sulla porzione immobiliare sopra descritta risultano le seguenti formalità trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1: - TRASCRIZIONE del VERBALE DI PIGNORAMENTO eseguita in data 29 settembre 2022 al numero 19085 di formalità, a favore di: OMISSIS

Oneri di cancellazione

GRAVAMI

Sulla porzione immobiliare sopra descritta risultano le seguenti formalità trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1:

- TRASCRIZIONE del VERBALE DI PIGNORAMENTO eseguita in data 29 settembre 2022 al numero 19085 di formalità, a favore di: OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile è compreso in zona "E" agricola del Comune di Aprilia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

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.

Dalla perizia sullo stato e sulle dimensioni delle opere del fabbricato sito in Aprilia, via Liri n° 30, di proprietà dei sigg. OMISSIS redatta dal Per. Agr. Ermanno PIERI iscritto all'albo dei periti agrari di Latina al n° 01, l'edificio è una costruzione bifamiliare divisa in due parti uguali dal muro centrale del fabbricato stesso. La parte che da su via LIRI è di proprietà del sig. OMISSIS, la rimanente parte che sta sul retro strada via Liri è di proprietà di OMISSIS.

La parte oggetto del pignoramento è la porzione di proprietà del sig. OMISSIS, Quest'ultimo ha presentato il 22 marzo 1986 prot. 3252 domanda di condono edilizio per una superficie di 150 mq.

Alla domanda sono allegati:

- a) Perizia sullo stato e sulle dimensioni del fabbricato;
- b) certificato d'idoneità statica;
- c) dichiarazione attestante lo stato dei lavori;
- d) foglio partita del catasto;
- e) L'istruttoria dell'ufficio tecnico di Aprilia dove si evidenzia una carenza di documentazione per la sanatoria ai sensi della legge 47/85;

Lo scrivente fa presente che per l'immobile sito al piano terra facente parte d'immobile di maggiore consistenza di proprietà della sig.ra _____ al foglio n° 82, p.lla 126 sub.02 in via LIRI n° 30 è stata rilasciatoo il 25 maggio 2023 il titolo abilitativo in sanatoria .

Il titolo abilitativo in sanatoria è stato rilasciato ai sigg. OMISSIS che hanno dimostrato di averne titolo come da atto di risoluzione consensuale di donazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di 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 Aprilia (LT) - Via Liri n° 30
Appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.000,00
Per la determinazione del valore dell'immobile, l'esperto ha ritenuto opportuno riferire la propria stima in conformità a informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di Aprilia (LT) e previa consultazione dei valori delle quotazioni della zona OMI (Aprilia) Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA - zona: E2 - Microzona catastale n. 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Riferimento temporale 2° semestre 2022 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Latina).
Nella determinazione del valore unitario dei beni oggetto di stima, si è tenuto in debito conto dei parametri di riferimento tra i quali i più significativi sono i seguenti: appetibilità, caratteristiche intrinseche ed intrinseche della zona, contesto e localizzazione, tipologia, qualità e dotazione degli impianti e delle finiture, condizioni di conservazione e manutenzione etc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita in	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Liri n° 30	90,00 mq	800,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Terracina, li 24/06/2023

L'Esperto arch. Carlo DE ANGELIS

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di divisione del 23 marzo 2006
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di conferma di divisione del 10 gennaio 2013
- ✓ N° 3 Altri allegati - Istanza di condono



- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto - Foglio partita
- ✓ N° 5 Altri allegati - Idoneità statica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Istruttoria ufficio tecnico Aprilia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere
- ✓ N° 8 Altri allegati - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura catastale per soggetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria (Rilievo)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE
- ✓ N° 12 Altri allegati - Fotografie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Liri n° 30
Appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è compreso in zona "E" agricola del Comune di Aprilia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita	in	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Liri n° 30	90,00 mq	800,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%		€ 72.000,00
Valore di stima:						€ 72.000,00



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Liri n° 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 126, Sub. 04, Categoria A2	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in mediocre stato di manutenzione e presenta muffa e umidità diffusa sulle pareti. Nella parte posteriore e laterale è parzialmente entroterra e nella parte superiore c'è un primo piano e un secondo piano in fase di costruzione		
Descrizione:	Appartamento disposto al piano terra, composto di vani catastali 5 (cinque), censito al catasto fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 82, particella 126, subalterno 04, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 426,08		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Valore di stima:	€ 72.000,00		

