

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Russo Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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 .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2018 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.304,00</b> .....	12

## INCARICO

---

---

All'udienza del 08/08/2018, il sottoscritto Ing. Di Russo Daniele, con studio in Via Portuense, 2 - 04023 - Formia (LT), email danieledirusso2002@libero.it, PEC daniele.dirusso@ingpec.eu, Tel. 0771 22110, Fax 0771 22110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2019 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 Aprilia (LT) - via Azalee n°4, piano terra

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con garage e corte esterna, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si estende in un unico piano terra. Lo stesso è inserito in un contesto residenziale di lottizzazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Azalee n°4, piano terra

## 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)

## CONFINI

Tutto il bene oggetto di valutazione, ovvero l'appartamento, (monolocale), il garage e la corte esterna confina a nord con la particella 183, a sud con la particella 185, subalterno 6, a ovest con il foglio 115, particella 973, e a est con la strada "via Azalee".

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,65 mq	43,60 mq	1,00	44,00 mq	2,60 m	terra
Box	17,10 mq	20,20 mq	0,50	20,20 mq	2,60 m	terra
Giardino	350,00 mq	350,00 mq	0,05	17,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1997 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 185, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 123,95 Piano terra
Dal 04/11/2004 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 185, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,50 Rendita € 154,94 Piano terra
Dal 15/07/2019 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 185, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,50 Superficie catastale Totale:44 mq. Totale escluse aree scoperte: 44 mq Rendita € 154,94 Piano terra

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	185	3		A3	3	2,50	Totale:44 mq. Totale escluse aree scoperte: 44 mq	154,94 €	terra	
	132	185	4		C6	4	17	20 mq	48,29 €	terra	
	132	185	7		F1						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto in quanto sono stati rimossi due tramezzi di partizione interni all'immobile ed è stato realizzato un accesso al subalterno 3 sulla parete di confine nord.

Si precisa che tali modifiche sono di modesta rilevanza sia urbanistica che catastale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati tutti gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile alla data del sopralluogo, il 02/07/2019, risultava abitato dalla famiglia Melis/Di Dona senza regolare contratto di affitto.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile alla data del sopralluogo, il 02/07/2019, risultava abitato dalla famiglia Melis/Di Dona senza regolare contratto di affitto, in uno scarso stato conservativo e abbisognevole di opere di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù e/o censo e/o livelli, e/o usi civici sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della presente valutazione è una struttura, destinata a civile abitazione, che si sviluppa su un unico piano terra. Lo stesso è in aderenza, e collegata tramite un vano porta, con un'altra struttura destinata a garage.

La struttura portante dell'immobile è in muratura: si evidenzia che le caratteristiche tecnico-prestazionali di tale struttura lasciano molti dubbi sulla stabilità della stessa anche se al momento del sopralluogo non vi erano segni di dissesti e/o cedimenti. Si precisa che dovranno essere nel tempo monitorate le condizioni di stabilità dell'immobile.

L'altezza utile interna è pari a 2.60 ml. I rivestimenti e le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo ultra economiche e in scarsissimo stato di conservazione. Si può riassumere che l'immobile è abisognevole di importanti lavori di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di cui le condizioni di manutenzione sono scarse, l'acqua per i servizi igienici è fornita da un pozzo artesiano mentre gli scarichi sono convogliati all'interno di un pozzo nero; non vi è il metanodotto.

L'appartamento è fornito di una corte esterna, in comunione con il garage in aderenza, anch'essa abisognevole di drastici lavori di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data del sopralluogo, il 02/07/2019, risultava occupato dalla famiglia Melis/Di Dona. Gli stessi hanno dichiarato di risiedere nell'immobile da diversi anni con il consenso del proprietario di cui, da oltre un anno, non hanno notizie. Altresì hanno dichiarato di non avere regolare contratto di affitto. Si precisa che la famiglia è costituita dal sig. Melis Alessandro, dalla signora Di Dona Paola Eleonora e dal loro figlio Melis Luca.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/2004 al 05/05/2006	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Andrea Fontecchia	04/11/2004	4993	3395
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	10/11/2004	32940	18416
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/09/2006 al 15/07/2019	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitagliano Domenico	25/09/2006	403993	18610
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	05/10/2006	32410	18991
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 05/10/2006  
Reg. gen. 32402 - Reg. part. 7830  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento n°6722 del 11/01/2018**  
Trascritto a Latina il 05/02/2018  
Reg. gen. 2718 - Reg. part. 2030  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Aprilia in zona E: zona agricola

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolarizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 45/2004 del 19 marzo 2004

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture 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 di mercato, 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** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Azalee n°4, piano terra  
Trattasi di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con garage e corte esterna, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si estende in un unico piano terra. Lo stesso è inserito in un contesto residenziale di lottizzazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 132, Part. 185, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 132, Part. 185, Sub. 7, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.304,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via Azalee n°4, piano terra	81,70 mq	870,00 €/mq	€ 86.304,00	100,00%	€ 86.304,00
				Valore di stima:	€ 86.304,00

Valore di stima: € 86.304,00

**Valore finale di stima: € 86.304,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Formia, li 11/10/2019

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire a Sanatoria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Azalee n°4, piano terra  
Trattasi di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con garage e corte esterna, di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si estende in un unico piano terra. Lo stesso è inserito in un contesto residenziale di lottizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 132, Part. 185, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 132, Part. 185, Sub. 7, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Aprilia in zona E: zona agricola

**Prezzo base d'asta: € 86.304,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2018 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.304,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia (LT) - via Azalee n°4, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 185, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 132, Part. 185, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 132, Part. 185, Sub. 7, Categoria F1	<b>Superficie</b>	81,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo, il 02/07/2019, risultava abitato dalla famiglia Melis/Di Dona senza regolare contratto di affitto, in uno scarso stato conservativo e abbisognevole di opere di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con garage e corte esterna, di proprietà del **** Omissis ****, che si estende in un unico piano terra. Lo stesso è inserito in un contesto residenziale di lottizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		