
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biasio Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2021 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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 25/10/2021, il sottoscritto Geom. Biasio Angela, con studio in Via Degli Etruschi, 20 - 04100 - Latina (LT), email angelabiasio2@gmail.com, PEC angela.biasio@geopec.it, Tel. 388 6991082, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2021 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 Lenola (LT) - Via San Giovanni n.5, piano 2-3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo e terzo di un fabbricato edificato anteriormente al 1967, collegato da una scala condominiale esuddiviso in:

al piano secondo, un ripostiglio, una cucina, un bagno e due camere da letto di cui una passante; al piano terzo una soffitta.

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 Lenola (LT) - Via San Giovanni n.5, piano 2-3

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.

Il debitore ed esecutato **** Omissis **** era coniugato con **** Omissis **** nata a Formia (LT) il 14.02.1980. Quest'ultima era inizialmente fidejussore in relazione all'atto di precetto del Tribunale di Cassino del 13.02.2021.

I coniugi risultano separati in virtù del decreto di omologa separazione reso dal Tribunale di Latina in data 24.07.2013, depositato in data 11.09.2013, procedimento civile n.801/2013 R.G.

CONFINI

L'immobile confina a NE con via S.Giovanni n.5 da cui ha l'accesso, a SE con distacco su via Popolo e a Ovest con distacco su Via Porta Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	
Soffitta	13,70 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1966 al 24/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 86, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 180,76 Piano 2-3
Dal 24/06/2005 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 86, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 180,76



		Piano 2-3
Dal 23/05/2007 al 08/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 86, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	86	7		A4	3	3,5	64 mq	180,76 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria risulta corrispondere allo stato dei luoghi, tranne che per una finestratura interna alta posta sul tramezzo di divisione tra le camere da letto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in pessimo stato conservativo. Oltre alla mancata manutenzione ordinaria, è stato rilevato in sede di sopralluoghi la presenza di lesioni e cedimenti. È stato richiesto, con autorizzazione del giudice, intervento con ulteriore sopralluogo e relazione tecnica dello studio ingegneristico che di allega.

PARTI COMUNI

Le parti comuni che permettono di accedere all'appartamento sono il vano scala e i disimpegni; tramite il vano scala condominiale si raggiungono:

il piano secondo è presente un primo disimpegno in comune con l'appartamento adiacente;

il piano terzo dove è invece presente un secondo disimpegno in comune con le altre soffitte. Dallo stesso disimpegno comune si accede ad un terrazzo che è di parziale copertura del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento, tranne quanto indicato dalle norme di piano vigenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Lenola (LT), in data 09.02.2023, si è potuto appurare che la costruzione dell'edificio di cui l'appartamento con soffitta fanno parte, è stata realizzata nel mese di giugno 1963 e terminata nel mese di novembre 1966.

Mediante Verbale e Certificato di Collaudo reperito, datato 09.07.1967, si è potuto risalire alla tipologia costruttiva che risulta così costituita:

- muratura in tufo con malta di calce e pozzolana;
- solai in putrelle di acciaio dolce e tavelloni in cotto;
- vano scala con struttura in c.a.

Non viene menzionata la soffitta che è della stessa tipologia costruttiva ma con tetto in legno. Come già indicato lo stato di manutenzione è pessimo. Oltre alla mancata manutenzione ordinaria, sono state rilevate in sede di sopralluoghi la presenza di lesioni e cedimenti. E' stato richiesto, con autorizzazione del giudice, intervento con ulteriore sopralluogo e relazione tecnica dello un studio ingegneristico che di allega. Verrà redatto certificato APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1966 al 24/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro - FORMIA (LT)	14/03/2001	7	306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE di LATINA	16/02/2022	4280	3134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2005 al	**** Omissis ****	Atto di Divisione			



23/05/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. G. FUCCILLO , FORMIA	24/06/2005	96608	25879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	27/06/2005		I n.394		
Dal 23/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. LIGUORI	23/05/2007	rep.47655	10202
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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.

Il decesso della Sig.ra **** Omissis **** è avvenuto in data 27.11.1993

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/05/2007
Reg. gen. 21350 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a CASSINO (FR) il 11/10/2019
Reg. gen. 22998 - Reg. part. 16686
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a LATINA il 08/05/2021
Reg. gen. 1480 - Reg. part. 2021
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Contratto di Finanziamento**
Iscritto a Latina il 23/05/2007
Reg. gen. 47656 - Reg. part. 10203
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte ricade in Zona A - Centro storico secondo il PRG vigente; nello specifico, nel PTPR risulta seguire la normativa della zona "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici".



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lenola (LT) il fabbricato di cui gli immobili fanno parte, è stato edificato dalla Sig.ra **** Omissis **** e **** Omissis **** in data antecedente al 1967. Si allega la documentazione rinvenuta. Non risulta l'edificazione della soffitta come da rilievi effettuati. Il tutto viene comunque riportato nelle planimetrie catastali datate 15.04.1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile appurare se sussistono pendenze 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 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via San Giovanni n.5, piano 2-3
Appartamento posto al secondo e terzo di un fabbricato edificato anteriormente al 1967, collegato da una scala condominiale esuddiviso in: al piano secondo, un ripostiglio, una cucina, un bagno e due camere da letto di cui una passante; al piano terzo una soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 86, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.000,00
Gli abbattimenti che sono stati utilizzati tengono conto delle caratteristiche dell'immobile. E'da



considerare, comunque, come indicato nella relazione dello studio di ingegneria. Il valore commerciale del bene oggetto del pignoramento è stato calcolato considerando le seguenti variabili: caratteristiche e posizionamento dell'immobile, comparazione con altri beni simili, e consultando i dati OMI per ottenere un prezzo medio degli appartamenti in vendita. Il tutto ha permesso di avere un quadro complessivo che, con la documentazione catastale e reperita, ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lenola (LT) - Via San Giovanni n.5, piano 2- 3	64,00 mq	750,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
				Valore di stima:	€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 36.000,00

I deprezzamenti utilizzati sono dovuti alla mancata manutenzione dell'immobile ed allo stato di conservazione rilevato.

Ad oggi si può preventivare la necessità di interventi di regolarizzazione urbanistica mirati a ottimizzare lo stato d'uso del sito. Si rimanda alla relazione tecnica allegata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta in pessimo stato conservativo. Oltre alla mancata manutenzione ordinaria, è stato rilevato in sede di sopralluoghi la presenza di lesioni e cedimenti. È stato richiesto, con autorizzazione del giudice, intervento con ulteriore sopralluogo e relazione tecnica dello studio ingegneristico che di allega. Si prevede un deprezzamento dell'immobile per ulteriori controlli, pratiche urbanistiche e manutenzioni ordinarie e straordinarie



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 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biasio Angela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Tecnica -Studio Ingegneria Latina
- ✓ N° 20 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale e visura storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Inizio e Fine Lavori
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla Osta all'esecuzione dei lavori Edili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale e certificato di collaudo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lenola (LT) - Via San Giovanni n.5, piano 2-3
Appartamento posto al secondo e terzo di un fabbricato edificato anteriormente al 1967, collegato da una scala condominiale esuddiviso in: al piano secondo, un ripostiglio, una cucina, un bagno e due camere da letto di cui una passante; al piano terzo una soffitta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 86, Sub. 7, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte ricade in Zona A - Centro storico secondo il PRG vigente; nello specifico, nel PTPR risulta seguire la normativa della zona "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici".

Prezzo base d'asta: € 36.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lenola (LT) - Via San Giovanni n.5, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 86, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in pessimo stato conservativo. Oltre alla mancata manutenzione ordinaria, è stato rilevato in sede di sopralluoghi la presenza di lesioni e cedimenti. E' stato richiesto, con autorizzazione del giudice, intervento con ulteriore sopralluogo e relazione tecnica dello un studio ingegneristico che di allega.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo e terzo di un fabbricato edificato anteriormente al 1967, collegato da una scala condominiale esuddiviso in: al piano secondo, un ripostiglio, una cucina, un bagno e due camere da letto di cui una passante; al piano terzo una soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

