

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. architetto Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare 475/17 del R.G.E.

promossa da:

Omissis

contro

Omissis

Omissis

INCARICO

La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via A. De Gasperi n.12, **PEC** francesca.mazzocchi@archiworldpec.it, mail francesca.mazzocchi@gmail.com, tel/fax 0773.868002, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito, in data 11/04/2019, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, previa nomina del 27/01/2019 disposta dal G.E. **dott. ssa Alessandra Lulli**.

IMMOBILI E SOGGETTI

E' sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguente bene:

QUADRO A - IMMOBILI

Comune di Aprilia

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati, Immobile n. 1 : Abitazione, foglio 136, particella 215 sub 7 , Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25, P.T

Catasto Fabbricati, Immobile n. 2 : Abitazione, foglio 136, particella 215, sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

QUADRO B - SOGGETTI

A favore:

*****Omissis*****

- diritto di proprietà quota 100/100 sull'U.N. n° 1

contro:

*****Omissis*****

- diritto di proprietà quota 50/100 sull'U.N. n° 1

*****Omissis*****

- diritto di proprietà quota 50/100 sull'U.N. n° 1

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 05/12/2023 si procedeva, al sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Aprilia (LT) Via Sinello n. 2 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Sonia De Meo. Al momento del sopralluogo erano in essere lavori di ristrutturazione edilizia ad opera dell'aggiudicatario dell'immobile al piano terra.

Per l'immobile al piano primo, identificato catastalmente al foglio 136, particella 215, sub 9, si riscontrava esternamente un rifacimento parziale dell'intonaco e l'assenza della ringhiera metallica a delimitazione della scala di accesso al piano stesso. Internamente l'immobile presentava la sostituzione della pavimentazione interna e dei rivestimenti del bagno e della cucina, ad esclusione della zona del sottotetto, la quale versa nello stato di conservazione rilevato nel precedente sopralluogo. Sono stati sostituiti parzialmente i serramenti esterni ad esclusione del portoncino d'ingresso risultante mancante; l'immobile risulta privo delle porte interne ed al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti esistenti.

L'immobile al piano terra, identificato catastalmente al foglio 136, particella 215, sub 7, tutto versa in uno stato di fatiscenza e di abbandono, con condizioni igieniche disagiate. I due locali nella parte posteriore del fabbricato, risultano demoliti.

Esternamente l'area cortilizia comune, risulta libera delle masserizie abbandonate di ogni genere, presenti nel sopralluogo precedente.

STIMA

Il nuovo valore unitario di 727,50 €/mq è stato determinato confrontando beni simili all'oggetto dell'esecuzione, in particolare dell'immobile al piano terra, dello stesso fabbricato, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare. Sono state eseguite ricerche sui siti delle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Aprilia nonché su siti di vendita esclusivamente online (tecnocasa, immobiliare.it, ecc), considerando beni siti nella stessa zona con lo stesso stato conservativo. I valori delle unità oscillano tra i 259,30 €/mq e i 629,30 €/mq, influenzati non solo dallo stato conservativo dell'immobile, ma anche dal tipo di zona in cui sono collocati. Inoltre è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare (OMI) in cui si evince un valore unitario nel primo trimestre del 2020, per abitazioni civili in stato conservativo normale, tra i 770,00 € e i 1150,00 €/mq. All'immobile di cui alla presente verrà assegnato quindi un valore medio, considerando i valori ricavati dagli annunci di vendita immobiliari e l'OMI, calcolato in misura pari 727,50 €/mq.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Rif. 1 - Unità immobiliare al piano terra, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25.

Rif. 2 - Unità immobiliare al piano primo, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (erroneamente riportato come categoria A/2)	mq 41,56	mq 50,05	0,60	mq 30,03*	ml 2,75	Pt
Ripostiglio	mq 5,22	mq 14,60	0,60	mq 8,76	ml 2,20	Pt
Appartamento	mq 34,70	mq 45,08	1,00	mq 45,08	hm ml 2,45	P1
Terreno (cortilizio) comune indivisa	mq 896,00/2 (superficie catastale meno le volumetrie)		0,10	Mq 44,80		
Totale superficie convenzionale:				mq 128,67		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				mq 128,67		

Superficie convenzionale complessiva mq 128,67 x valore unitario € 727,50/mq=

Valore di stima: € 93.607,42

Deprezzamento del 35,00 %

Valore finale: € 60.844,82

Arrotondamento: € 61.000,00 (sessantunomila)

Il deprezzamento sul valore ordinario di mercato è stato applicato in considerazione dello stato di conservazione del compendio immobiliare, in particolar modo dell'immobile al piano terra, nonché delle spese tecniche, di istruttoria e di segreteria necessarie per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

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 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesca MAZZOCCHI

✓

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Rif. 1 - Unità immobiliare al piano terra, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25.

Rif. 2 - Unità immobiliare al piano primo, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

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

Prezzo base d'asta: € 61.000,00 (sessantunomila)

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 475-2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00_(SESSANTUNOMILA)

Rif. 1			
Ubicazione:	Aprilia- Via Sinello n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	½ + 1/2
Tipologia immobile:	<p>Rif.2 Appartamento al piano primo di fabbricato residenziale a due piani fuori terra, , identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,0, Superficie catastale 46 mq, Rendita Catastale € 255,65;</p> <p>Rif. 1 Locale deposito con annesso ripostiglio al piano terra, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215, sub 7, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25</p>	Superficie	1.414,35 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>Rif.2 Appartamento ad uso abitativo sito al piano primo del fabbricato è composta da cucina di mq 8,32, servizio igienico sanitario di mq 5,20 composto da lavabo, bidé, wc, vasca da bagno e doccia, camera da letto di mq 14,82 e disimpegno mq 6,36 e presenta un'altezza media pari a ml 2,45. Sono presenti infissi e persiane in alluminio; assenti le zanzariere. Il tutto versa in uno stato di degrado considerevole.</p> <p>Rif. 1 L' unità immobiliare al piano terra ad uso abitativo ma con destinazione d'uso magazzino, con ingresso indipendente è composta da cucina-pranzo mq 15,81, camera da letto mq 25,75, stanza adibita a camera da letto mq 8,67, ricavata con la chiusura del porticato. L'altezza è pari a ml 2,75. Il tutto versa in uno stato di fatiscenza e di abbandono. Nella parte posteriore al fabbricato sono presenti due locali fatiscenti uno dei quali adibito a servizio igienico per un totale di mq 4,39 e altezza media pari a ml. 2,20.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		