
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ANTONNICOLA Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2020 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

e per essa, quale mandataria

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

████████████████████

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2020 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 252.462,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 21/10/2021, il sottoscritto Ing. ANTONNICOLA Bruno, con studio in Via Enrico Toti, 13 - 04100 - Latina (LT), email antonnicola1@virgilio.it, PEC bruno.antonnicola@ingpec.eu, Tel. 0773 694728, Fax 0773 694728, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Genio Civile , piano Terra e Primo

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione disposto ai piani terra e primo con annessa area di pertinenza esclusiva, localizzato in agro di Aprilia via Genio Civile n , il tutto per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 3.542 circa.

Dal plurimo accesso dall'esterno, il piano terra consta di un locale adibito a magazzino-deposito che copre il 50% circa del piano, oltre ad una cucina, letto, studio e w.c., con retrostante portico e locale centrale termica in disuso.

A mezzo di un corpo scala chiuso, si accede al primo piano comprendente un corridoio con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a balconata fronte strada ed ampia terrazza retrostante accessibile anche autonomamente dalla corte tramite una scala aperta in ferro.

La citata corte pertinenziale è rappresentata da un lotto di terreno pressoché trapezoidale, accessibile direttamente dal civico della nominata via Genio Civile a mezzo di cancello carrabile telecomandato, e delimitato perimetralmente con recinzioni ad eccezione del confine lato ovest che risulta contiguo al lotto di terreno identificato con la particella 73, in testa a terzi ed estraneo alla procedura esecutiva.

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** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Genio Civile n. _____, piano Terra e Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. _____ notaio in _____, copre il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 15.02.2021.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

CONFINI

Nella sua interezza il compendio confina con via Genio Civile, terreno identificato con le particelle e , complesso identificato con la particella , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	49,00 mq	58,80 mq	0,50	29,40 mq	3,65 m	Terra
Appartamento	100,95 mq	122,05 mq	1,00	122,05 mq	3,20 m	Primo
Balcone e terrazza	57,90 mq	57,90 mq	0,25	14,47 mq	0,00 m	Primo
Centrale Termica	7,50 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	Terra
Portico	47,95 mq	49,70 mq	0,30	14,91 mq	3,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				182,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1995 al 24/02/2003		Catasto Fabbricati Fg. , Part. Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 264 mq Rendita € 937,37 Piano Terra e Primo
Dal 25/02/2003 al 27/09/2010		Catasto Fabbricati Fg. , Part.

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 264 mq Rendita € 937,37 Piano Terra e Primo
Dal 28/09/2010 al 01/07/2015		Catasto Fabbricati Fg. , Part. Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 264 mq Rendita € 937,37 Piano Terra e Primo
Dal 02/07/2015 al 31/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. , Part. Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 264 mq Rendita € 937,37 Piano Terra e Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					A2	2	11 vani	264 mq	937,37 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Ai fini della consistenza immobiliare si precisa che non si è tenuto conto, anche ai fini estimativi della presenza, sul retro della corte, di un manufatto in muratura di blocchetti di tufo adibito a deposito avente una superficie lorda di circa 16,00 mq. oltre ad un prefabbricato in legno adibito ad ufficio, i quali sono risultati abusivi, non suscettibili di sanatoria edilizia, ed oggetto di demolizione.

Si precisa altresì che la zona retrostante della corte è interessata dalla presenza di cassoni di autotreni, roulotte e materiale vario attinenti l'attività di autotrasporti esercitata dall'attuale occupante

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un accettabile stato di conservazione e manutenzione. Il magazzino presenta pregressi fenomeni infiltrativi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul compendio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato con struttura portante verticale del tipo mista muratura ordinaria, pilastri e travi di collegamento in calcestruzzo armato.

I solai interpiano sono in latero cemento, mentre la copertura è piana non praticabile.

La pavimentazione prevalente è in grès ceramicato ad eccezione del magazzino che si presenta pavimentato con marmette di graniglia. Le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite in maioliche, mentre i restanti vani sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili/semilavabili.

Gli infissi sono in parte in legno monovetro ed in parte in alluminio anodizzato con camera vetro e avvolgibili in p.v.c.

Impianti tecnologici presenti: videocitofono, elettrico, riscaldamento caldo/freddo con split, approvvigionamento idrico da pozzo trivellato, smaltimento acque reflue con vasca imhoff e pozzo nero a

tenuta stagna e svuotamento periodico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

All'atto del sopralluogo il compendio risultava occupato dai signori _____, _____ e _____ in forza di contratto di locazione decorrente dall'01.01.2017 con durata di anni dodici, rinnovabili per ulteriori anni quattro in mancanza di disdetta da inviarsi almeno un anno prima della scadenza.

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data _____ al n. _____.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2017
- Scadenza contratto: 01/01/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2003 al 27/09/2010	_____, nato a _____, _____ Proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. _____, notaio in _____			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	01/03/2		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2010 al 01/07/2015	, nato a il , Proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/07/2015 al 31/08/2022	- , nata a il , Proprietaria per la quota di 1/2; - nato a il , Proprietario per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. , notaio in Cisterna di Latina	02/07/20				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Latina	03/07/20				
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.

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento e sin dalla costituzione catastale del compendio datata 03.06.1995, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a
 , dante causa di .

Successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare per cui si procede, non si registrano ulteriori traslativi riguardanti il compendio de quo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/14
 Importo: € 348.000,00
 A favore di
 Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Latina il
 Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Aprilia, il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalle ispezioni eseguite per accertare la regolarità urbanistica si relaziona che il fabbricato in esame è stato edificato in data anteriore al 1967.

Per i successivi lavori eseguiti in assenza di autorizzazione è stata presentata al Comune di Aprilia in data _____ con prot. n. _____ la domanda di concessione edilizia in sanatoria a seguito della quale il Comune di Aprilia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. _____ come da determinazione n. _____ del _____ (registro generale n. _____ del _____ - urbanistica).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste il Certificato energetico (APE) con scadenza 01.04.2023, allegato richiamato rogito di provenienza a favore dei debitori, nel quale si evince che l'edificio ricade nella classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri 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** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Genio Civile n. , piano Terra e Primo
Fabbricato per civile abitazione disposto ai piani terra e primo con annessa area di pertinenza esclusiva, localizzato in agro di Aprilia via Genio Civile n. , il tutto per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 3.542 circa. Dal plurimo accesso dall'esterno, il piano terra consta di un locale adibito a magazzino-deposito che copre il 50% circa del piano, oltre ad una cucina, letto, studio e w.c., con retrostante portico e locale centrale termica in disuso. A mezzo di un corpo scala chiuso, si accede al primo piano comprendente un corridoio con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a balconata fronte strada ed ampia terrazza retrostante accessibile anche autonomamente dalla corte tramite una scala aperta in ferro. La citata corte pertinenziale è rappresentata da un lotto di terreno pressoché trapezoidale, accessibile direttamente dal civico 451 della nominata via Genio Civile a mezzo di cancello carrabile telecomandato, e delimitato perimetralmente con recinzioni ad eccezione del confine lato ovest che risulta contiguo al lotto di terreno identificato con la particella 73, in testa a terzi ed estraneo alla procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 255.962,00

Il prezzo unitario pari ad € 1.400,00/mq, tiene conto altresì della presenza dell'area cortilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Aprilia (LT) - Via Genio Civile n. , piano Terra e Primo	182,83 mq	1.400,00 €/mq	€ 255.962,00	100,00%	€ 255.962,00
				Valore di stima:	€ 255.962,00

Valore di stima: € 255.962,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione manufatti abusivi non suscettibili di sanatoria edilizia	3500,00	€

Valore finale di stima: € 252.462,00

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 01/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. ANTONNICOLA Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Contratto di locazione
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 – Visura storica catastale
- ✓ N° 6 - Ortofoto
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 – Prova notifica perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aprilia (LT) - Via Genio Civile n. , piano Terra e Primo
Fabbricato per civile abitazione disposto ai piani terra e primo con annessa area di pertinenza esclusiva, localizzato in agro di Aprilia via Genio Civile n. , il tutto per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 3.542 circa. Dal plurimo accesso dall'esterno, il piano terra consta di un locale adibito a magazzino-deposito che copre il 50% circa del piano, oltre ad una cucina, letto, studio e w.c., con retrostante portico e locale centrale termica in disuso. A mezzo di un corpo scala chiuso, si accede al primo piano comprendente un corridoio con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a balconata fronte strada ed ampia terrazza retrostante accessibile anche autonomamente dalla corte tramite una scala aperta in ferro. La citata corte pertinenziale è rappresentata da un lotto di terreno pressoché trapezoidale, accessibile direttamente dal civico 451 della nominata via Genio Civile a mezzo di cancello carrabile telecomandato, e delimitato perimetralmente con recinzioni ad eccezione del confine lato ovest che risulta contiguo al lotto di terreno identificato con la particella 73, in testa a terzi ed estraneo alla procedura esecutiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Aprilia, il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in zona agricola.

Prezzo base d'asta: € 252.462,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.462,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Genio Civile n. , piano Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Categoria A2	Superficie	182,83 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un accettabile stato di conservazione e manutenzione. Il magazzino presenta pregressi fenomeni infiltrativi.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione disposto ai piani terra e primo con annessa area di pertinenza esclusiva, localizzato in agro di Aprilia via Genio Civile n. , il tutto per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 3.542 circa. Dal plurimo accesso dall'esterno, il piano terra consta di un locale adibito a magazzino-deposito che copre il 50% circa del piano, oltre ad una cucina, letto, studio e w.c., con retrostante portico e locale centrale termica in disuso. A mezzo di un corpo scala chiuso, si accede al primo piano comprendente un corridoio con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a balconata fronte strada ed ampia terrazza retrostante accessibile anche autonomamente dalla corte tramite una scala aperta in ferro. La citata corte pertinenziale è rappresentata da un lotto di terreno pressoché trapezoidale, accessibile direttamente dal civico 451 della nominata via Genio Civile a mezzo di cancello carrabile telecomandato, e delimitato perimetralmente con recinzioni ad eccezione del confine lato ovest che risulta contiguo al lotto di terreno identificato con la particella 73, in testa a terzi ed estraneo alla procedura esecutiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/14

Importo: € 348.000,00

A favore di

Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro