

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabietti Pio, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *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
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.276,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data 01/06/2023, il sottoscritto Ing. Fabietti Pio, con studio in Via Pontinia, 45 - 04100 - Latina (LT), email fabiettip@libero.it, PEC pio.fabietti@ingpec.eu, Tel. 328 3530061, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2023 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 Latina (LT) - Via Nicola Maria Nicolai, 18, piano T (Coord. Geografiche: 41,47548° N - 12,90665° E)

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è situato al piano rialzato di una palazzina a due piani (piano rialzato e primo piano) con copertura a terrazzo (accessibile tramite la scala interna).

Intorno alla palazzina è presente un cortile condominiale.

La zona è prevalentemente residenziale. A circa 200 metri si trova Via Milazzo in cui sono presenti negozi e servizi.

A nord la palazzina confina col Canale delle Acque Medie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Nicola Maria Nicolai, 18, piano T

## 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.

## CONFINI

L'appartamento confina con altro appartamento sul medesimo piano intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub 2). La palazzina confina a nord con il Canale delle Acque Medie e a sud con la Via Nicola Maria Nicolai.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,16 mq	124,51 mq	1	124,51 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone scoperto	23,39 mq	25,46 mq	0,25	6,37 mq	2,90 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2005 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 762, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 127 mq Rendita € 309,87 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	762	1		A2	1	6	127 mq	309,87 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Ci sono alcune parti condominiali quali il cortile esterno, il vano scala e il terrazzo di copertura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La palazzina in cui si trova l'appartamento oggetto della perizia ha una struttura in cemento armato con plinti isolati e pilastri 30x30 cm circa. I solai sono in latero-cemento. Le tamponature esterne di spessore 30 cm sono in mattoni.

L'altezza utile dell'appartamento è 2,90 m.

La copertura della palazzina è a terrazzo, praticabile.

Le murature esterne sono intonacate ma non tinteggiate.

La pavimentazione interna è in pietra naturale (ingresso, sala, camere da letto), oppure in gres porcellanato (tinello/cucina), i bagni sono in monocottura. I balconi hanno il pavimento in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, all'interno, e alluminio anodizzato e vetro semplice, all'esterno.

Le porte interne sono in legno tamburate, alcune porte hanno i vetri. Il portoncino di ingresso è blindato.

L'impianto elettrico è sotto traccia e non è dotato di certificazione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario e di riscaldamento autonomo ma la caldaia non è installata.

Le scale condominiali sono rivestite in pietra naturale.

Il cortile esterno è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2022
- Scadenza contratto: 14/05/2032

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

Dal contratto di locazione risulta che l'intero canone decennale è stato già interamente versato dal conduttore al locatore per un importo mensile di € 6.000,00 e per un totale complessivo di € 60.000,00.

Il conduttore è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante il sopralluogo si è potuto notare che l'appartamento non risulta abitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1995 al 18/11/2005	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/11/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano altri atti successivamente alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza viene allegato alla perizia insieme al precedente atto di divisione (entrambi sopra richiamati)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 22/11/2005  
Reg. gen. 38359 - Reg. part. 12199  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30613 - Reg. part. 22813  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è situato in Zona Residenziale "R7".

L'immobile si trova in una zona limitrofa al Canale delle Acque Medie in zona a pericolo di inondazione molto elevato secondo il P.A.I. dell'Autorità dei Bacini del Lazio, per il quale in occasione del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stato rilasciato apposito parere da parte dell'Amministrazione Provinciale di Latina prot. 49180/Ecd in data 11/11/2004. Il parere non esprime pericolosità alle inondazioni per le unità abitative (tra cui quella oggetto di stima) bensì al solo locale seminterrato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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 è dotato di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Latina n. 241/C/2015 del 17/12/2015 (allegata).

### ***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 corrispondenza tra progetto di cui alla concessione in sanatoria e la realtà dei luoghi.

Gli impianti sembrano a norma ma mancano le certificazioni.

L'APE è stata redatta dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma al n. 10841, in data 6/5/2022 e dallo stesso depositato in pari data sul Portale E.N.E.A. con prot. n. 446250 (Codice Identificativo n. 5901122000635898), attestato con validità fino al 6/5/2032.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sembra vi siano vincoli di natura condominiale.



## 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 Latina (LT) - Via Nicola Maria Nicolai, 18, piano T  
L'appartamento è situato al piano rialzato di una palazzina a due piani (piano rialzato e primo piano) con copertura a terrazzo (accessibile tramite la scala interna). Intorno alla palazzina è presente un cortile condominiale. La zona è prevalentemente residenziale. A circa 200 metri si trova Via Milazzo in cui sono presenti negozi e servizi. A nord la palazzina confina col Canale delle Acque Medie.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 762, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 189.776,00  
Al valore dell'immobile ai fini della vendita andrà sottratto l'importo del canone di locazione che è già stato interamente versato dal conduttore all'esecutato in data 12/5/2022 per € 60.000,00 (pari a € 500,00 mensili) per l'intero decennio di locazione.  
Considerando che ad oggi sono trascorsi circa 19 mesi, rispetto ai 120 totali, si potrebbe calcolare una detrazione di €/mese 500,00 x (120-19 mesi)= 50.500,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Nicola Maria Nicolai, 18, piano T	130,88 mq	1.450,00 €/mq	€ 189.776,00	100,00%	€ 189.776,00
				Valore di stima:	€ 189.776,00

Valore di stima: € 189.776,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato reddito	50500,00	€

**Valore finale di stima: € 139.276,00**

Il valore di stima dell'immobile è stato effettuato con il metodo sintetico-comparativo per confronto con altri immobili simili nella zona consultando agenzie immobiliari locali e siti web del settore tenendo conto della posizione, dello stato di conservazione, dei servizi disponibili nelle vicinanze, dei vincoli, ecc.

In particolare si è tenuto conto della circostanza che l'immobile risulta affittato con contratto decennale e resterà indisponibile almeno fino al 14/04/2032.

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 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fabietti Pio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale fg 137 mapp 762 (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Visual mappa fg 137 mapp 762 (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni fg. 137 part. 762 (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg 137 mapp 762 sub 1 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione del 17/01/1995 (Aggiornamento al 17/01/1995)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita del 18/11/2005 (Aggiornamento al 18/11/2005)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 241/C/2015 (Aggiornamento al 17/12/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Certificato di idoneità statica del 04/04/2006 (allegata a Conc. Edil. N. 241/C/2015) (Aggiornamento al 04/04/2006)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici allegati a Conc. Edilizia n. 241/C/2015 (Aggiornamento al 29/06/2006)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tabelle delle superfici (allegato a conc. Edil. n. 241/C/2015) (Aggiornamento al 29/06/2006)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pubblicaz. Concessione n. 241/C/2015 all'Albo Pretorio (Aggiornamento al 17/12/2005)
- ✓ N° 25 Foto - Report fotografico del sopralluogo del 5/10/2023 (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Stato civile (Aggiornamento al 24/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 12/05/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Nicola Maria Nicolai, 18, piano T  
L'appartamento è situato al piano rialzato di una palazzina a due piani (piano rialzato e primo piano) con copertura a terrazzo (accessibile tramite la scala interna). Intorno alla palazzina è presente un cortile condominiale. La zona è prevalentemente residenziale. A circa 200 metri si trova Via Milazzo in cui sono presenti negozi e servizi. A nord la palazzina confina col Canale delle Acque Medie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 762, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in Zona Residenziale "R7". L'immobile si trova in una zona limitrofa al Canale delle Acque Medie in zona a pericolo di inondazione molto elevato secondo il P.A.I. dell'Autorità dei Bacini del Lazio, per il quale in occasione del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stato rilasciato apposito parere da parte dell'Amministrazione Provinciale di Latina prot. 49180/Ecd in data 11/11/2004. Il parere non esprime pericolosità alle inondazioni per le unità abitative (tra cui quella oggetto di stima) bensì al solo locale seminterrato.

**Prezzo base d'asta: € 139.276,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.276,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Nicola Maria Nicolai, 18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 762, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	130,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato al piano rialzato di una palazzina a due piani (piano rialzato e primo piano) con copertura a terrazzo (accessibile tramite la scala interna). Intorno alla palazzina è presente un cortile condominiale. La zona è prevalentemente residenziale. A circa 200 metri si trova Via Milazzo in cui sono presenti negozi e servizi. A nord la palazzina confina col Canale delle Acque Medie.		
<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 con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 22/11/2005  
Reg. gen. 38359 - Reg. part. 12199  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30613 - Reg. part. 22813  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura