
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biasio Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2022 del R.G.E.

promossa da

Quirici

contro

Quirici

Quirici

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 4, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 1, piano S1.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2022 del R.G.E.	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 147.910,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.650,00	19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 4, piano 1

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* —
— *omissis* —

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

- *omissis* —
- *omissis* — ;)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

— *omissis* —

CONFINI



L'immobile confina a Nord-ovest con distacco dal Fabbricato A edificato con gli stessi titoli edilizi (C.E.189/91-0, C.E. 189/91 bis-0 e C.E. 189/91 ter - 0) ad Ovest con Via Montello, a Sud con distacco proprietà *omissis*

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,54 mq	78,90 mq	1	78,90 mq	2,72 m	primo
Terrazza	19,01 mq	20,00 mq	0,30	0,00 mq	0,00 m	primo

Totale superficie convenzionale:	78,90 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	78,90 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1993 al 26/04/1994		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 53, Sub. 30 Categoria A2
Dal 26/04/1994 al 12/12/2022		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 53, Sub. 30 Categoria A2

L'INTESTAZIONE DELLA DITTA IN ATTI NON E'CORRETTA : non risulta la proprietà in comunione legale dei beni con 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	53	30		A2	2	4	65 mq	340,86 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'INTESTAZIONE DELLA DITTA IN ATTI NON E'CORRETTA: non risulta la proprietà in comune legale dei beni tra 

PRECISAZIONI

I dati e i documenti depositati per l'atto del procedimento risultano completi in conformità a quanto previsto dall'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione dichiarati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buon stato di conservazione, ma necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte in un fabbricato denominato edificio "B" costruito con procedimento edilizio insieme all'attiguo Edificio A. E' posizionato ad ovest rispetto alla strada di accesso Via Montello. E' costituito da struttura in cemento armato con solai in laterizi. La distribuzione interna è garantita da tramezzi intonacati e rifiniti con pittura lavabile. La pavimentazione è in monocottura come i rivestimenti di bagno e cucina. Gli infissi sono in alluminio.

L'impianto idrico e termico si avvalgono di caldaia. L'immobile è stato, nella maggior consistenza del casella oggetto di lavori di efficientamento energetico con realizzazione ed installazione di pannelli fotovoltaici, sostituzione dell'impianto autonomo delle unità abitative, sostituzione degli infissi (infissi esterni, avvolgibili e portoncini d'ingresso), isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali con pratica edilizia CILA-SUPERBONUS Prot.1125 del 10.02.2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra casella

casella

PROVENIENZE VENTENNALI


Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1994 al 12/12/2022		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. V.Valente	26/04/1994	84396	11576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	17/05/1994	8666	5796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	10/05/1994	1935	

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da coessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/02/2013
Reg. gen. 3867 - Reg. part. 403
Importo: €
A favore 
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 16/01/2023
Reg. gen. 1008 - Reg. part. 720
A favore di 
Contro

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

L'immobile ricade in zona centrale del Comune di Aprilia, denominata "B"- centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti eseguito in data 20.11.2023 presso l'archivio del Comune di Aprilia, si è potuto verificare la regolarità urbanistica ottenuta in seguito al rilascio della C.E. n.189/91 - 0 - del 11.06.1991, C.E. n.189/91 - bis - 0 - del 05.12.1991 e C.E. n.189/91 - ter - 0 - del 24.06.1993. Non risulta esser stata richiesta l'agibilità. E' stata presentata CILAS per lavori di efficientamento energetico, con Pratica N.88 - Prot. 1125 del 10.02.2022, inizio lavori il 14.02.2022 e fine lavori 06.11.2023

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile verificare l'esistenza di pendenze di spese condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 1, piano S1

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:

- ~~_____~~

- ~~_____~~

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

- ~~_____~~
- ~~_____~~

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

_____ *del tutto* _____



CONFINI

L'immobile confina a Nord-ovest con distacco dal Fabbricato A edificato con gli stessi titoli edilizi (C.E.189/91-0 e C.E. 189/91bis-0 e C.E. 189/91ter- 0), ad Ovest con Via Montello, a Sud con distacco proprietà - *del tutto*

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,50 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1993 al 26/04/1994		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 53, Sub. 37 Categoria C6
Dal 26/04/1994 al 12/12/2022		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 53, Sub. 37 Categoria C6

L'INTESTAZIONE DELLA DITTA IN ATTI NON E'CORRETTA: non risulta la proprietà in comune legale dei beni tra 

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	53	37		C6	4	33		93,74 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'INTESTAZIONE DELLA DITTA IN ATTI NON E'CORRETTA: non risulta la proprietà in comune legale dei beni tra 

PRECISAZIONI

I dati e i documenti depositati per l'atto del procedimento risultano completi in conformità a quanto previsto dall'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione dichiarati

STATO CONSERVATIVO

Il locale garage necessita di manutenzione ordinaria e risulta in pessimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale garages è parte di un fabbricato denominato edificio "B" costruito con unico procedimento edilizio insieme all'attiguo edificio "A". E' posizionato ad ovest rispetto alla Via Montello ed al locale si accede tramite rampa provvista di cancello carrabile e passaggio condominiale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in laterizi. Il locale risulta privo di intonaco con blocchetti a faccia vista. La pavimentazione è in cemento come i passaggi comuni esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dalla Sig.ra Aurora

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1994 al 12/12/2022	<u>Valente</u>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Valente	26/04/1994	84396	11576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	17/05/1994	8666	5796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

			10/05/1994	1935	
--	--	--	------------	------	--

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da coessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 22/02/2013
Reg. gen. 3867 - Reg. part. 403
Importo: _____
A favore di _____
Contro ! _____ *Deurona* _____

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 16/01/2023
Reg. gen. 1008 - Reg. part. 720
A favore di _____
Contro ! _____ *Deurona* _____

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

L'immobile ricade in zona centrale del Comune di Aprilia, denominata "B" - centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'Atto Notarile di Compravendita del 26.04.1994 Notaio V.Valente con il quale i coniugi acquistavano i beni, viene indicato che il fabbricato, di cui fanno parti nelle porzioni immobiliari in contratto, è stato costruito in virtù di concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Aprilia in data 11.06.1991 col n.189/91-0- ed in data 05 dicembre 1991 col numero 189/91-0-bis.

Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Aprilia (LT), archivio Urbanistica in data 20.11.2023, è emersa la documentazione relativa ad un'ulteriore C.E 189/91-0-ter. Non risulta esser stata richiesta l'agibilità. La variante riguarda proprio delle modifiche al piano interrato della palazzina "B" che vengono menzionate nella Relazione allegata quali miglioramento degli spazi di manovra delle vetture con modeste variazioni delle superfici. Da verificare, infine, il dimensionamento dell'intercapedine che è rappresentata in planimetria contigua al locale garage. Non risulta esser stata richiesta l'agibilità. E' stata presentata CILAS per lavori di efficientamento energetico, con Pratica n.88 - Prot. 1125 del 10.02.2022, inizio lavori il 14.02.2022 e fine lavori 06.11.2023

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile verificare l'esistenza di pendenze di spese 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 4, piano 1
 Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un fabbricato edificato nel 1993, composto da soggiorno, angolo cottura, due camere e due bagni. Da verificare la numerazione civica che riporta incongruenze tra quanto indicato nella residenza della Sig.ra ~~Olivero~~ da quanto riportato dalla planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 53, Sub. 30, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 149.910,00

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento è stato calcolato considerando le seguenti variabili:

caratteristiche e posizionamento dell'immobile, comparazione con altri beni simili, stato di manutenzione, conservazione conformazione e collegamenti.

Inoltre, è stata effettuata un'indagine di mercato in zona confrontando 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 comunale reperita, ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile. Le lavorazioni di efficientamento energetico effettuate hanno comportato un incremento di valore dell'immobile.

Si può attribuire un incremento del 5% ogni salto di classe energetica data dalla riqualificazione dell'edificio. Da quanto di evince dagli APE forniti (ante e post lavorazioni), si è passati dalla Classe Energetica "D" alla Classe Energetica "A+", effettuando cinque salti.

Il valore di stima unitario attribuito pari a 1500.00 €/mq verrà aumentato del 25%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 4, piano 1	78,90 mq	1.900,00 €/mq	€ 149.910,00	100,00%	€ 149.910,00
Valore di stima:					€ 149.910,00

Valore di stima: € 149.910,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€
-------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 147.910,00

E' necessario effettuare manutenzione ordinaria interna all'appartamento, con verifica degli impianti esistenti e posizionamento del condizionatore mancante sia come unità interna che esterna. Sono da effettuare i collegamenti e messa in funzione dei pannelli fotovoltaici.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 1, piano S1
 Il locale garage è ubicato al piano interrato di un fabbricato edificato nel 1993; è di forma rettangolare, con porta carraia basculante e si presenta in carente stato di conservazione : è privo di intonaco, con blocchi a faccia vista e non rifinito.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 53, Sub. 37, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.650,00
 Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento è stato calcolato considerando le seguenti variabili:
 caratteristiche e posizionamento dell'immobile, comparazione con altri beni simili, stato di manutenzione , conservazione conformazione e collegamenti.
 Inoltre, è stata effettuata un'indagine di mercato in zona confrontando 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 comunale 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° 2 - Garage Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 1, piano S1	37,00 mq	450,00 €/mq	€ 16.650,00	100,00%	€ 16.650,00
				Valore di stima:	€ 16.650,00

Valore di stima: € 16.650,00

Valore finale di stima: € 16.650,00

Da verificare le lavorazioni di cui alla CILAS per efficientamento energetico.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 4, piano 1
Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un fabbricato edificato nel 1993, composto da soggiorno, angolo cottura, due camere e due bagni. Da verificare la numerazione civica che riporta incongruenze tra quanto indicato nella residenza della ~~_____~~ e da quanto riportato dalla planimetria catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 53, Sub. 30, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona centrale del Comune di Aprilia, denominata "B" - centro storico.

Prezzo base d'asta: € 147.910,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aprilia (LT) - Via Montello n.7, edificio B, interno 1, piano S1
Il locale garage è ubicato al piano interrato di un fabbricato edificato nel 1993; è di forma rettangolare, con porta carraia basculante e si presenta in carente stato di conservazione : è privo di intonaco, con blocchi a faccia vista e non rifinito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 53, Sub. 37, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona centrale del Comune di Aprilia, denominata "B" - centro storico.

Prezzo base d'asta: € 16.650,00

