
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donadio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2019 del R.G.E.

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.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2019 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.250,00	12



INCARICO

All'udienza del 27/04/2020, il sottoscritto Geom. Donadio Gianluca, con studio in Viale P.L. Nervi Snc Torre Quattro Magnolie - 04100 - Latina (LT), email gianlucadonadio75@gmail.com, PEC gianluca.donadio@geopec.it, Tel. 0773 694120, Fax 0773 694120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via Muzio Clementi snc

DESCRIZIONE

TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A NEGOZIO FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA CHE SI SVILUPPA SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO INTERRATO, INSERITO IN UN CONTESTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA MUZIO CLEMENTI".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via Muzio Clementi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO, RAPPRESENTATA DAI CERTIFICATI ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.) DEPOSITATE DAL NOTAIO ANTONIO TROTTA LA STESSA RISULTA ESSERE 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'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E'POSTO AL PIANO TERRA E PER TRE LATI CONFINA CON PROPRIETA' CONDOMINIALE MENTRE A NORD EST CONFINA CON SUB 41 DI PROPRIETA' DI #SADOCCO CRISTIANA E DANIELE#

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	86,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 16/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 780, Sub. 42 Categoria C1
Dal 17/11/2001 al 10/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 780, Sub. 42 Categoria C1
Dal 10/01/2021 al 14/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 780, Sub. 42 Categoria C1 Cl.2, Cons. 87 Superficie catastale 94 mq Rendita € 2.017,44 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.				catastale			
	69	780	42		C1	2	87	94 mq	2017,44 €	T	

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE IN BANCA DATI NON CORRISPONDE ALL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI. NELLO SPECIFICO, DURANTE L'ACCESSO AL BENE SI E' RISCONTRATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. PERTANTO E' STATO NECESSARIO ESEGUIRE AGGIORNAMENTO CATASTALE CHE COMUNQUE NON HA VARIATO IL NUMERO DI SUBALTERNO

PRECISAZIONI

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO, RAPPRESENTATA DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.) E LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

PATTI

IL NEGOZIO, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, ALLO STATO ATTUALE RISULTA UTILIZZATO DALLA PROPRIETARIA

STATO CONSERVATIVO

NULLA DI RILEVARE

PARTI COMUNI

NULLA DA RILEVARE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA DA RILEVARE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio oggetto di pignoramento è posto al piano terra di un complesso edilizio di più ampia consistenza. E' ubicato in via Muzio Clementi snc, con esposizione a nord-est e circondato da ulteriori complessi residenziali e commerciali. Caratteristiche generali - Le fondazioni sono del tipo "a plinti", mentre la struttura portante in elevazione è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento



armato. Le murature di tamponamento sono del tipo "a cassetta" ed i solai, sia di calpestio che di copertura, sono in latero-cemento. Le finiture esterne dell'immobile sono ad intonaco civile tinteggiato e cortina. - Caratteristiche dell'immobile pignorato - Il bene in oggetto è raggiungibile direttamente da via Muzio Clementi. L'interno presenta suddivisione in vani atti a soddisfare la tipologia di attività svolta. I servizi igienici sono ubicati nel retro negozio. La pavimentazione, presente in tutti gli ambienti, è in ceramica così come il rivestimento a parete dei bagni. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera. Gli infissi interni sono il legno tamburato. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici: impianto elettrico a 220V sottotraccia. L'altezza interna utile è pari a 3.25 ml al netto del controsoffitto ornamentale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'IMMOBILE E' OCCUPATO ED UTILIZZATO DIRETTAMENTE DALL'ESECUTATA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1999 al 16/01/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/01/2001 al 14/01/2021	**** Omissis ****	COMPRAVEDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 06/11/2000
Reg. gen. 126551 - Reg. part. 1479
Importo: € 126.000,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Latina il 25/08/2008
Reg. gen. 24011 - Reg. part. 4718
Importo: € 34.210,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Latina il 30/10/2009
Reg. gen. 28006 - Reg. part. 5889
Importo: € 40.262,00
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Latina il 12/11/2009
Reg. gen. 29160 - Reg. part. 6143
Importo: € 88.613,90
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da Ruolo ed avviso di debito esecutivo
Iscritto a Roma il 19/02/2016
Reg. gen. 3458 - Reg. part. 447
Importo: € 419.883,40

Trascrizioni

- **atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645 ter**
Trascritto a Ariccia il 20/09/2012
Reg. gen. 20390 - Reg. part. 14269
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/09/2019
Reg. gen. 20975 - Reg. part. 15258

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio



n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 – Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980.

Regolamento edilizio approvato con decreto interministeriale n.778 del 24/05/1962.

L'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno della sottozona C2 (semintensiva) normata dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Aprilia al fine di estrarre copia della documentazione amministrativa relativa a pratiche edilizie attestanti la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in questione. Dall'accesso è emerso che l'immobile "de quo" è stato realizzato in forza di Concessione a Costruire n.13/94-0 del 05/03/1994. Successivamente, in data 11/07/1997, è stata rilasciata ulteriore Concessione a Costruire n.83/97-0. Durante la verifica dei luoghi, il sottoscritto ctu ha riscontrato, difformità rispetto ai predetti titoli edilizi consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampliamento della superficie del negozio. Tali illeciti potranno essere regolarizzati presentando una cila postuma e pagando la relativa sanzione pari ad € 1000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di 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** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via Muzio Clementi snc
TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A NEGOZIO FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA CHE SI SVILUPPA SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO INTERRATO, INSERITO IN UN CONTESTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA MUZIO CLEMENTI".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 780, Sub. 42, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 183.750,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Aprilia (LT) - via Muzio Clementi snc	105,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 183.750,00	100,00%	€ 183.750,00
Valore di stima:					€ 183.750,00

Valore di stima: € 183.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese da sostenere per regolarizzazione illeciti edilizi	2500,00	€

Valore finale di stima: € 181.250,00

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni



analoghi o similari, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato: 1. valori dichiarati negli atti di compravendita avvenuti nella stessa zona; 2. valori dettati dall'Agenzia del Territorio (OMI); Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa, effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può ritenere congruo assegnare un valore al metro mq pari ad € 1.750,00. La presenza di illeciti edilizi implica spese accessorie da impiegare per la regolarizzazione degli stessi. La somma da prevedere è pari a circa € 2.500,00

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 04/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donadio Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto wegis
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale aggiornata
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale aggiornata
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli edilizi rilasciati
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - estratto del progetto generale rappresentato dai cartigli e dalle planimetrie
- ✓ N° 8 Altri allegati - attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio Prg Comune di Aprilia con NTA
- ✓ N° 10 Altri allegati - Corrispondenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Aprilia (LT) - via Muzio Clementi snc
TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A NEGOZIO FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA CHE SI SVILUPPA SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO INTERRATO, INSERITO IN UN CONTESTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA MUZIO CLEMENTI".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 780, Sub. 42, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973, Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10/10/1973 e successiva variante adottata Deliberazione di Consiglio n.25 del 30/10/1978, entrata in vigore il 12/05/1980 - Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980. Regolamento edilizio approvato con decreto interministeriale n.778 del 24/05/1962. L'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno della sottozona C2 (semintensiva) normata dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: € 181.250,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.250,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Muzio Clementi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 780, Sub. 42, Categoria C1	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	NULLA DI RILEVARE		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A NEGOZIO FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA CHE SI SVILUPPA SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA ED UN PIANO INTERRATO, INSERITO IN UN CONTESTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA MUZIO CLEMENTI".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

