
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iandolo Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *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	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

All'udienza del 13/10/2017, il sottoscritto Ing. Iandolo Gennaro, con studio in Via Armellini, 7 - 04100 - Latina (LT), email gennaroianolo@libero.it, PEC gennaro.iandolo@ingpec.eu, Fax 0773 625017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 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 Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15 (Coord. Geografiche: 41.510774-13.107452)

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un'appartamento per civile abitazione sito al primo ed ultimo piano di un fabbricato avente struttura mista in c.a. e muratura portante. L'appartamento è costituito da un ingresso al piano terra ed al piano primo da un salone, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno; sono inoltre presenti due balconi sviluppatissimi lungo tutti e quattro i lati del fabbricato.

La copertura è a tetto riportato su sottostante solaio piano e finito con tegole in cotto.

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** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15

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'immobile confina con Via Foresta I° Tratto, strada privata e proprietà Salvatori Adamo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,31 mq	177,72 mq	1,00	177,72 mq	2,90 m	1°
Balcone scoperto n°1	23,34 mq	23,34 mq	0,25	5,83 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto n°2	35,08 mq	35,08 mq	0,25	8,77 mq	0,00 m	1°
Abitazione	12,24 mq	16,24 mq	1,00	16,24 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				208,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica catastale, che si allega, il titolare catastale corrisponde a quello reale nella persona di Salvatori Claudio.

DATI CATASTALI

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

								e			
	24	981	3		A2	3	8	217 mq	454,48 €	1°	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta ottimo ad eccezione dell'intonaco esterno di perimetro che è privo di tinteggiatura ma è comunque in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in cemento armato per i pilastri e continue in cls gettato a sacco per le murature portanti.
 Esposizione: l'immobile risulta avere esposizione su tutti e quattro i punti cardinali (Sud, Ovest, Nord ed Est)
 Altezza utile interna: piano primo h=2.90 m e piano terra (vano scala) h= 2.80 m
 Strutture verticali: di tipo misto in conglomerato cementizio armato e muratura in blocchi di tufo legati con malta cementizia, in buono stato conservativo
 Solai: in latero cemento, in buono stato conservativo
 Copertura: a tetto riportato su sottostante solaio piano, in buono stato conservativo
 Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, in buono stato conservativo
 Pareti esterne ed interne: in laterizio e muratura in blocchi di tufo tutte completamente intonacate ed in buono stato conservativo
 Pavimentazione interna: in marmo di Carrara ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura ove sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica di prima scelta
 Infissi interni ed esterni: gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno di rovere, gli infissi esterni presentano vetrate in vetro stampato e sono provvisti di persiane in alluminio
 Scala: la scala è realizzata in c.a. con gradini rivestiti in marmo di Carrara
 Impianti: sono presenti impianto idrico alimentato da acquedotto comunale, elettrico sottotraccia, termico di tipo autonomo con radiatori in alluminio anodizzato e caldaia alimentata da un serbatoio di GPL che alimenta anche i locali al piano terra non di proprietà dell'esecutato; è presente schermatura per l'impianto telefonico. E' presente impianto tv con prese in ogni camera ed impianto di condizionamento costituito da 4 split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal coniuge Porcelli Roberta e dal figlio minore Salvatori Jacopo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Celeste - Latina	22/01/2007	68786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	22/02/2007	3699 e 3701	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Fuccillo - Sezze	31/07/2007	16623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	03/08/2007	15206	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da -Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 09/10/2007
Reg. gen. 11416 - Reg. part. 35413
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Fuccillo di sezze
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 16781
N° raccolta: 7806

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 21/11/2012
Reg. gen. 24943 - Reg. part. 17356
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 07/05/2015
Reg. gen. 9122 - Reg. part. 6787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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. L'immobile risulta agibile.

Concessione n.67/90 - Pratica n. 40 del 09/04/1990 rilasciata dal Comune di Sezze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

A seguito di accurate ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sezze unitamente al responsabile geom. Paolo Sibilia non è stato possibile rintracciare gli elaborati grafici di progetto ma si è rintracciata la sola lettera relativa al rilascio della citata concessione edilizia n.67/90 del 09/04/1990.

Non risultano richieste di SCIA.

Non risultano domande di sanatoria.

Non risulta emesso alcun certificato di abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15

L'immobile è costituito da un'appartamento per civile abitazione sito al primo ed ultimo piano di un fabbricato avente struttura mista in c.a. e muratura portante. L'appartamento è costituito da un ingresso al piano terra ed al piano primo da un salone, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno; sono inoltre presenti due balconi sviluppatissimi lungo tutti e quattro i lati del fabbricato. La copertura è a tetto riportato su sottostante solaio piano e finito con tegole in cotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 981, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.848,00

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Sezze l'immobile risulta costruito in base a regolare Nulla Osta per esecuzione di lavori edili (concessione n. 67/90 del 09/04/1990) e non sono emerse denunce e/o dinieghi, pertanto si ritiene che l'immobile non necessita di regolarizzazioni urbanistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Foresta I° Tratto, n°15	208,56 mq	800,00 €/mq	€ 166.848,00	100,00%	€ 166.848,00
				Valore di stima:	€ 166.848,00

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 20/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iandolo Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 15/01/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica per immobile (Aggiornamento al 18/05/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - nulla osta per esecuzione lavori edili
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto Notaio Celeste