
TRIBUNALE DI LATINA

Sezione EE.II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miceli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

In data 23/01/2024, il sottoscritto Arch. Miceli Tiziana, con studio in Via G.Cena , 4 - 04100 - Latina (LT), email architimi@gmail.com, PEC tiziana.miceli@archiworldpec.it, Tel. 0773 668189, Fax 0773 1952415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2024 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 Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano T
Box auto ubicato a Aprilia (LT) - via Foglia , 13, piano T
Box auto ubicato a Aprilia (LT) - via Foglia , 13 , piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 e due piccoli box auto cat C/6 , ubicati in Comune di Aprilia, più precisamente Località Fossignano , via Foglia , 13 in zona periferica della città.

La zona è dotata di modesti spazi destinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.

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 Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano T
catastalmente al foglio 82 , p.lla 844 sub 2
Box auto ubicato a Aprilia (LT) Via Foglia ,13, piano T
catastalmente al foglio 82 , p.lla 844 sub 5
Box auto ubicato a Aprilia (LT) Via Foglia ,13, piano T
catastalmente al foglio 82 , p.lla 844 sub 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma cpc.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono 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 sub 2 confina con corte comune , box auto sub 5 e box auto sub 6 ; il box auto sub 5 confina con rampa di accesso, corte comune ed appartamento sub 2 , il box auto sub 6 confina con corte comune , terrapieno ed appartamento sub 2 , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,76 m	T
Box auto sub 5	10,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	0,00 m	
Box auto sub 6	10,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 8,00 Piano T
Dal 01/01/1989 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 8,00 Piano T
Dal 01/01/1989 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,60 Piano T
Dal 09/11/2009 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 24,27 Piano T
Dal 09/11/2009 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 38.347,00 Piano T
Dal 09/11/2009 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 24,27 Piano T
Dal 18/11/2011 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 14 mq Rendita € 24,27 Piano T
Dal 18/11/2011 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 38.347,00
Dal 18/11/2011 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 24,27 Piano T

I titolari 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
	82	844	2		A2	2	4.5 vani	80 mq	383,47 €	T	
	82	844	5		C6	3	10 mq	10 mq	24,27 €	T	
	82	844	6		C6	3	10 mq	14 mq	24,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nella planimetria attualmente reperibile in Catasto e più precisamente si rileva :

Relativamente all'appartamento: si nota la realizzazione di alcuni tramezzi che suddividono l'ambiente soggiorno-letto in tre ambienti più piccoli, di cui due privi di finestre, ed ancora una ulteriore suddivisione in due parti dell'ambiente bagno; inoltre, è stata chiusa la vetrata sul fronte principale che assicurava una buona illuminazione ed aeroilluminante al monolocale.

Si nota ancora che nella planimetria di accatastamento dell'appartamento (p.lla 844 sub 2) i due box confinanti riportano indicazioni errate infatti ove si legge sub 4 deve intendersi sub 5 e dove si legge sub 5 deve intendersi sub 6.

Per l'aggiornamento Catastale sarà necessario presentare preventivamente in Comune di Aprilia una CILA in sanatoria per la variazione della distribuzione interna.

PATTI

Gli immobili risultano ad oggi disabitato e in stato di abbandono ; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si trovano in pessimo stato di conservazione come desumibile dall'ampia documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto accertato presso la ripartizione Usi Civici del Comune di Aprilia il sito ove ricadono gli immobili in stima non risulta gravato da Uso Civico , ma gravato da Vincolo Idrogeologico relativamente al quale è stato rilasciato regolare Nulla-Osta dalla Provincia di Latina Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale - Servizio Geologico e di Difesa del Suolo prot. n° 60877 del 27/09/2007 fascicolo 5882/2006.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto tipologico ,trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 e due box auto posti lateralmente, il tutto facente parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. ubicato nella periferia di Aprilia in località Fossignano in via Foglia,13 .

L'appartamento, ubicato al piano seminterrato -terra ,originariamente era composto da un monolocale destinato a soggiorno - letto oltre alla cucina e bagno.

Attualmente, l'originario monolocale , a seguito della realizzazione di alcuni tramezzi interni, è stato diviso in tre piccoli ambienti.

I due box auto , accessibili solo dall'esterno, sono posizionati sui lati, in aderenza al corpo principale.

Strutturalmente l'immobile in esame , per quanto desumibile sulle relazioni che accompagnano la richiesta di concessione in sanatoria, sono state realizzate in conglomerato cementizio armato con tamponature esterne in laterio e tramezzature anch'esse in laterizio.

L'immobile si presenta esternamente intonacato e tinteggiato, la copertura è del tipo a due falde con manto di finitura in tegole.

La consistenza attuale risulta essere :

Piano terra : tre vani ,cucina e bagno per una superficie utile complessiva di circa mq. 80,

Box auto (sub 5) della superficie di circa mq.10

Box auto (sub 6) della superficie di circa mq.10

Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è molto carente.

Le tramezzature interne sono costituite da mattoni forati, il soffitto intonacato e tinteggiato raggiunge mt. 2.73 .

Le pavimentazioni interne e i rivestimenti sono stati realizzati in ceramica in tutti gli ambienti.

Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno ,quelli esterni sono in alluminio anodizzato , ma insufficienti o addirittura mancanti in due ambienti; il portone di ingresso risulta privo di serratura e del tutto sconnesso.

Non è stato possibile accertare lo stato degli impianti elettrico e di adduzione si nota tuttavia l'assenza di un idoneo impianto di riscaldamento.

Si rappresenta ancora che l'immobile si trova in stato di abbandono con notevoli problemi di infiltrazioni di

umidità a pavimento e soffitto anche vistosamente riscontrabili, e versa in condizioni precarie come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1974 al 14/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardino Pelosi di Roma	18/10/1974	33270	1899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	15/11/1974	17334	15224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2009 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2009	307	9990/9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	26/05/2011	8799	13046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elisabetta Mussolini di Roma	18/11/2011	1016	712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	13/12/2011	29148	19963
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda gli immobili 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 08/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni**
Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 13/12/2011
Reg. gen. 29149 - Reg. part. 4700
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Elisabetta Mussolini
Data: 18/11/2011
N° repertorio: 1017/713
- **Trascrizioni**
Pignoramento
Trascritto a Latina il 03/08/2022
Reg. gen. 22106 - Reg. part. 16481
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Aprilia destina la zona ove ricade l'immobile a zona " Agricola " .

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Aprilia ,agli atti risulta che gli immobili in trattazione sono dotati di permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Aprilia in data 21 febbraio 2008 al n.73/2008.

Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che lo stato attuale non corrisponde a quanto riportato nel progetto allegato alla richiamata concessione in sanatoria.

Più precisamente : si nota la realizzazione di alcuni tramezzi che suddividono l'ambiente soggiorno-letto in tre ambienti più piccoli, di cui due privi di finestre, inoltre, è stata chiusa la vetrata sul fronte principale che

assicurava una buona illuminazione ed aeroilluminante al monocale.

Tali difformità sono comunque sanabili attraverso la presentazione in Comune di Aprilia di una CILA in sanatoria a condizione che i due piccoli locali, ricavati attraverso la suddivisione dell'originario monocale, vengano destinati esclusivamente a ripostiglio e/o bagno cieco poichè privi di areaziene diretta e che, in ogni caso, venga ripristinata la vetrata sul fronte principale come da progetto autorizzato.

In alternativa sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato mediante la demolizione dei tramezzi ed il ripristino della vetrata sul fronte principale.

Le spese necessarie relative alla CILA in sanatoria presso il Comune di Aprilia possono indicarsi in :

Tassa istruttoria	100,00 €
Sanzione Amministrativa	1000,00 €
Spese tecniche	<u>1500,00 €</u>
Totale	2600,00 €

Le spese necessarie relative alla variazione catastale presso il Catasto Provinciale possono indicarsi in :

Tassa presentazione	50,00 €
Spese tecniche	<u>750,00 €</u>
Totale	800,00 €
Totale complessivo	3400,00 €

Infine , le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato autorizzato possono quantificarsi nella misura di 4000,00 €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) -, classificato nella categoria catastale A/2, e due piccoli box auto adiacenti , classificati nelle categoria C/6 , ubicati in Località Fossignano , via Foglia , 13 in zona periferica della città.

La zona è dotata di modesti spazi destinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.

Detti beni sono reperibili al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 844, Sub. 2, Categoria A2 (appartamento)- Fg. 82, Part. 844, Sub. 5, Categoria C6 (box auto) - Fg. 82, Part. 844, Sub. 6, Categoria C6 (box auto) .

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Criteri di stima

Il metodo di stima generalmente utilizzato in casi analoghi a quello in trattazione è: il così detto metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare alcune indagini presso agenti immobiliari operanti nella zona nonchè sul sito di Aste Giudiziarie A.P.I. srl , sono state altresì effettuate ricerche in rete ed infine si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell’Agenzia del Territorio che si riportano di seguito:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA -LA COGNA-PARTE RESIDUA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	960	L	4,7	7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	4,5	6,7	N
Box	NORMALE	385	540	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4,9	6,2	N

Si specifica che dalle ricerche effettuate non è stato possibile paragonare il bene in stima con altri in analoghe condizioni presenti sul mercato.

Pertanto la scrivente CTU ritiene di poter fare riferimento a quanto riportato nel borsino immobiliare che tuttavia, in considerazione dello stato precario dei beni in esame, può essere ridotto a 600.00 €/mq

Pertanto, il valore commerciale dello stesso , risulta come dalla seguente tabella

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento (p.lla844 sub 2) Box auto (p.lla 844/5) Box auto (p.lla 844/6) Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano T	93,00 mq	600,00 €/mq	€ 55.800,00	100,00%	€ 55.800,00
				Valore di stima:	€ 55.800,00

Tuttavia in considerazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale od al ripristino dello stato dei luoghi a quanto autorizzato dalla concessione in sanatoria, valutate nella cifra massima di 4000,00 € il valore commerciale ai fini della presente relazione di stima in :

$$Vc = (€ 55800,00 - € 4000,00) = € 51800,00$$

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 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Miceli Tiziana

ALLEGATI

N° 1 Documentazione Urbanistica ;

N° 2 Documentazione Catastale ;

N° 3 Visure Catastali Attuali ;

N° 4 Visure Ipotecarie ;

N° 5 Documentazione Fotografica ;

N° 6 Verbale di sopralluogo .

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -**

Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 e due piccoli box ubicati in Comune di Aprilia, più precisamente Località Fossignano , via Foglia , 13 in zona periferica della città. La zona è dotata di modesti spazi destinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.

Identificati al catasto Fabbricati -

Appartamento Fg. 82, Part. 844, Sub. 2, Categoria A2 -

Box auto Fg. 82, Part. 844, Sub. 5, Categoria C6 -

Box auto Fg. 82, Part. 844, Sub. 6, Categoria C6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Aprilia destina la zona ove ricade l'immobile a zona " Agricola " .

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e box auto Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 844, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 82, Part. 844, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 82, Part. 844, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si trovano in pessimo stato di conservazione come desumibile dall'ampia documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 e due piccoli box ubicati in Comune di Aprilia, più precisamente Località Fossignano , via Foglia , 13 in zona periferica della città. La zona è dotata di modesti spazi destinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento al vicino centro urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 13/12/2011
Reg. gen. 29149 - Reg. part. 4700
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Elisabetta Mussolini
Data: 18/11/2011
N° repertorio: 1017/713

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/08/2022
Reg. gen. 22106 - Reg. part. 16481
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****