

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guidi Natalia, nell'Esecuzione Immobiliare 08/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 08/2019 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

In data 19/07/2022, il sottoscritto Arch. Guidi Natalia, con studio in Via, Isonzo N° 259 - 04100 - Latina (LT), email nataliaguidiarchitetto@gmail.com, PEC natalia.guidi@archiworldpec.it, Tel. 335 8421225, Fax 0773 691617, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lampedusa,114

DESCRIZIONE

Abitazione in villetta ubicata in Nucleo perimetrato Colle di Mare.

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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lampedusa,114

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con strada via Lampedusa su un lato mentre sugli altri 3 con particelle : 239, 220 e 840.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,57 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	2,65 m	P.T+1
Box	28,00 mq	30,00 mq	0,60	18,00 mq	0,00 m	t
cantina	3,40 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	0,00 m	t
Balcone scoperto	14,83 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq	0,00 m	1
Veranda	16,37 mq	17,20 mq	0,95	16,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,89 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La abitazione ed il garage sono due costruzioni distinte , già' divise, ma lo scrivente CTU ritiene di non dividere, ai fini della vendita, i beni in due lotti in quanto insistenti sulla stessa area cortilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 240, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 39 mq Rendita € 4.741,00 Piano T
Dal 30/06/1987 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 240, Sub. 2



		Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 39 mq Piano T-1
Dal 30/11/2007 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 240, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 179 mq Rendita € 950,28 Piano T-1
Dal 30/11/2007 al 22/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 240, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 27 mq Rendita € 4.741,00 Piano T

I TITOLARI CATASTALI INSERITI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	240	2		A2	4	8	179 mq	950,28 €	T-1	
	151	240	3		C6	1		27 mq	47,41 €	T	

PRECISAZIONI

L'immobile necessita di interventi immediati per la eliminazione delle infiltrazioni soprattutto nella camera sottostante il balcone del primo piano.

Il corpo di fabbrica della abitazione è conforme al titolo legittimante ad eccezione di una variante interna nell'ultima camera nella quale è stata realizzata una cabina armadio a servizio della camera centrale.

Tale variazione effettuata senza titolo puo' essere legittimata con cila tardiva ai sensi del DPR 380/01.

Il corpo di fabbrica legittimato nel condono edilizio come garage è stato in seguito ampliato senza titolo e reso residenziale, senza autorizzazione, va pertanto ripristinato lo stato dei luoghi "quo ante" non essendo sanabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile seppur abitato dagli esegutati risulta in stato di abbandono.

Il giardino è totalmente incolto con erbe alte.

All'interno l'abitazione presenta notevoli danni da infiltrazioni provenienti dal piano superiore.



L'abitazione presenta comunque segni di umidità oltre che dai solai anche sulle pareti. (come da foto allegate)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da un villino ubicato in un comprensorio perimetrato nel territorio comunale di Aprilia.

Tale sito è denominato NUCLEO PERIMETRATO COLLE DI MARE.

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, presenta notevoli tracce di umidità e condensa.

Gli infissi sono in legno, privi di manutenzione, la scala di accesso al piano superiore, interna con struttura portante in cemento, rivestito in granito e ringhiera in legno.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti.

È munito di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, stufa a pellet e camino.

Ha un ampio giardino (in stato di abbandono) e garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato sia da cose che persone.

Vivono nell'immobile i due coniugi esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 22/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a LATINA il 06/12/2007
Reg. gen. 41580 - Reg. part. 12776
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a LATINA il 06/12/2007
Reg. gen. 41579 - Reg. part. 21307
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo cautelare-verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/01/2019
Reg. gen. 1642 - Reg. part. 1263
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La situazione attuale del garage, reso un piccolo appartamento con un ampliamento di circa mq. 9 e modifica di destinazione d'uso con realizzazione di un w.c. non risulta alla data odierna sanabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato legittimato con condono edilizio n° 27/2006 relativo alla abitazione e al garage.

L'immobile è costituito da due sub, il sub 2 , abitazione che all'atto del sopralluogo (10/10/2022) è risultata conforme alla rappresentazione riportata nel condono edilizio ed il sub 3, garage presente nel condono edilizio ma alla data del sopralluogo non conforme al titolo autorizzativo.

Oltre ad essere stato ampliato per circa mq. 9,00 ha subito di fatto un cambio di destinazione d'uso a residenziale(con realizzazione di w.c. interno).

Esistono poi , nel giardino retrostante all'abitazione alcune baracche ed una ampia tettoia laterale peraltro in precarie condizioni di manutenzione e prive di titolo autorizzativo.

L'immobile nella sua totalità non risulta conforme al titolo rilasciato.

Per rendere conforme l'immobile necessita il ripristino del garage secondo quanto condonato e la rimozione delle baracche.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Abitazione è ubicata all'interno di un Consorzio che secondo le informazioni raccolte dagli esecutati è stato sciolto e pertanto non vi sono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile pignorato è costituito da due sub, uno per la abitazione e l'altro del garage. Essi sono ubicati nello stesso lotto di terreno, interamente recintato e per tale motivo non vendibili separatamente.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lampedusa,114
Abitazione in villetta ubicata in Nucleo perimetrato Colle di Mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 240, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 151, Part. 240, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.712,00
Per la determinazione del valore di stima sono stati assunti i parametri che di seguito vengono meglio specificati: metodologia costruttiva,conformita'urbanistica, vetusta' dell'immobile, stato manutentivo, tipo di finiture, ubicazione e valore di mercato corrente.
METODOLOGIA COSTRUTTIVA
L'immobile è stato realizzato abusivamente e risulta legittimato con Permesso di Costruire n° 27/2006 che si fornisce in allegato col n° 1.
CONFORMITA' URBANISTICA
Allo stato attuale presenta un abuso nel locale pertinenziale che risulta legittimato come garage,essendo stato ampliato di mq 9,00 ed attuato un cambio di destinazione d'uso.
Tale situazione lo rende non conforme al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Aprilia e necessita pertanto un intervento per il ripristino dei luoghi conformemente al titolo autorizzativo, non essendo sanabile,effettuando la demolizione dell'ampliamente illegittimamente realizzato.
Vanno altresì rimosse due baracche in lamiera poste nel retro del giardino ed una tettoia laterale.



VETUSTA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazione e terminato nel 1983(dati ricavati dalla istanza di condono edilizio presso Comune di Aprilia)

STATO MANUTENTIVO

Si trova in stato di manutenzione mediocre con la presenza di infiltrazioni, 'umidità' e condensa.

UBICAZIONE

E'ubicato in area extraurbana e periferica a circa 3 km dal borgo di Campoverde, a circa 10 km da Aprilia ed a circa 6 km dal mare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - via Lampedusa,114	205,89 mq	800,00 €/mq	€ 164.712,00	100,00%	€ 164.712,00
				Valore di stima:	€ 164.712,00

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 30/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guidi Natalia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Lampedusa,114
Abitazione in villetta ubicata in Nucleo perimetrato Colle di Mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 240, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 151, Part. 240, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La situazione attuale del garage, reso un piccolo appartamento con un ampliamento di circa mq. 9 e modifica di destinazione d'uso con realizzazione di un w.c. non risulta alla data odierna sanabile.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 08/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Lampedusa,114		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 240, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 151, Part. 240, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	205,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile seppur abitato dagli esecutati risulta in stato di abbandono. Il giardino è totalmente incolto con erbe alte. All'interno l'abitazione presenta notevoli danni da infiltrazioni provenienti dal piano superiore. L'abitazione presenta comunque segni di umidità' oltre che dai solai anche sulle pareti.(come da foto allegate)		
Descrizione:	Abitazione in villetta ubicata in Nucleo perimetrato Colle di Mare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato sia da cose che persone. Vivono nell'immobile i due coniugi esecutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a LATINA il 06/12/2007
Reg. gen. 41580 - Reg. part. 12776
Importo: € 0,00
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo cautelare-verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 23/01/2019
Reg. gen. 1642 - Reg. part. 1263
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

