
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carroccia Livio, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2021 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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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



INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Ing. Carroccia Livio, con studio in Via Ripa, 15 - 04022 - Fondi (LT), email liviocarroccia@libero.it, PEC livio.carroccia@ingpec.eu, Tel. 339 4236476, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2022 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 Latina (LT) - Via Lungomare 3275, interno 13, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di causa è composto da un appartamento al piano secondo di un fabbricato condominiale residenziale di maggiore consistenza sito nel Comune di Latina (LT), Via Lungomare n° 3275, interno 13, ricadente in zona balneare urbanizzata, su strada principale prospiciente la spiaggia. L'appartamento copre una superficie utile di mq. 55,35 ed è composto da soggiorno, cucina, n° 2 camere da letto, n° 1 bagni, disimpegno e n° 2 balconi di complessivi mq. 10,35. Altezza interna pari a 2,85m.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/10/2022.

Custode delle chiavi: **** Omissis **** - n.q. custode

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Lungomare 3275, interno 13, piano 2

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)

Bene personale come da atto allegato

CONFINI

L'appartamento posto al piano secondo confina con vano scala condominiale e gli appartamenti contraddistinti con i sub 14-15 e 17 della stessa particella 1025.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,35 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	10,15 mq	10,15 mq	0,25	2,54 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				62,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1972 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 249, Part. 1025, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 227,24 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	249	1025	16		A2	1	4	67 mq	227,24 €	2	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal rilievo effettuato in data 21/10/2022, con l'ausilio della planimetria catastale in atti si è riscontrato che l'altezza utile interna all'appartamento è pari metri 2.85, mentre catastalmente risulta metri 3; detta inesattezza è da considerarsi irrilevante. La planimetria catastale in atti rappresenta quanto rilevato con indicazione del piano secondo mentre in visura risulta indicato il piano terzo.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in questione si presenta esternamente in pessimo stato di conservazione e manutenzione, la cui struttura portante risulta realizzata in cemento armato con tamponature perimetrali e divisori in laterizio, il tutto tinteggiato di colore chiaro. Le armature necessitano di trattamento ai fini della conservazione contro gli agenti atmosferici essendo esposte e non più coperte dal necessario copriferro in cls a causa del rigonfiamento e l'ammaloramento dello stesso.

Internamente, l'unità oggetto di esecuzione, si presenta con discrete rifiniture in tutte le sue parti, e precisamente:

- pavimentazione in monocottura;
- pareti e pavimenti bagni e angolo cottura rivestite con piastrelle;
- infissi in pvc (in legno per il soggiorno) con avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso in legno;
- pareti tinteggiate con pittura del tipo lavabile.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni:

- il cancello d'ingresso;
- la rampa di accesso;
- il portone d'ingresso;
- l'andito alle scale;



- il vano scala ed i pianerottoli;
- la relativa recinzione (tutti gli interni tranne il n° 2 e il n° 4;
- il cancello d'ingresso pedonale;
- l'accesso agli interni nn. 2-4-5, le cantine nn. 3 e 4 e la relativa recinzione così come definito dal regolamento di condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono usi civici e/o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione, con esposizione NE - SO si presenta esternamente in pessimo stato di conservazione e manutenzione, la cui struttura portante risulta realizzata in cemento armato con tamponature perimetrali e divisori in laterizio, il tutto in parte tinteggiato di color chiaro e parte in cortina. I ferri di armatura delle travi presentano evidenti segni di ammaloramento necessitando di un deciso intervento di rispristino.

Internamente, l'unità oggetto di esecuzione, si presenta con discrete rifiniture in tutte le sue parti, e precisamente:

- pavimentazione in monocottura;
- pareti e pavimenti bagni e angolo cottura rivestite con piastrelle;
- infissi in pvc (in legno per il soggiorno) con avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso in legno;
- pareti tinteggiate con pittura del tipo lavabile.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento/condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile a seguito dell'accesso forzoso è risultato libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1972 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ermanno Fiore	28/04/1972	79594	6956
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	26/05/1972	6361	4838
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	16/05/1972		

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 di Latina aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 20/03/2019
Reg. gen. 6740 - Reg. part. 1059
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 30/12/2020
Reg. gen. 28086 - Reg. part. 19688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina l'intero fabbricato, di cui l'appartamento è parte, ricade in Zona di Completamento.



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti si è constatato che l'intero fabbricato risulta realizzato tra il 26/10/66 ed il 10/10/67 con Abitabilità prot. 35056 del 12/12/1983, da cui si evince che:

- alla data della sua edificazione il terreno ricadeva in zona non regolamentata da PRG;
- l'immobile non ricadeva in zona soggetta a vincolo di cui alla legge 1497/39 all'epoca della sua realizzazione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data di sopralluogo si è constatato che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento/climatizzazione. Per quanto attiene l'Attestato di Prestazione Energetica si è riscontrato che l'immobile ricade in classe F come da certificato depositato su Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 637,08

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 637,08

A seguito di istanza all'Amm.re pro-tempore da estratto conto risulta che al 12/2022 l'interno 13 non è in regola con il pagamento delle spese condominiali risultando un debito pari ad Euro 17.511,55 nei confronti del condominio stesso

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Lungomare 3275, interno 13, piano 2
 L'immobile oggetto di causa è composto da un appartamento al piano secondo di un fabbricato condominiale residenziale di maggiore consistenza sito nel Comune di Latina (LT), Via Lungomare n° 3275, interno 13, ricadente in zona balneare urbanizzata, su strada principale prospiciente la spiaggia. L'appartamento copre una superficie utile di mq. 55,35 ed è composto da soggiorno, cucina, n° 2 camere da letto, n° 1 bagni, disimpegno e n° 2 balconi di complessivi mq. 10,35. Altezza interna pari a 2,85m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 1025, Sub. 16, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 125.080,00

Per la disciplina estimativa si è proceduto seguendo il criterio della stima sintetica basata sulla comparazione e consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il metodo consente quindi di esprimere il valore di mercato in base ai prezzi di compravendita e alle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione di caratteristiche note.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Lungomare 3275, interno 13, piano 2	62,54 mq	2.000,00 €/mq	€ 125.080,00	100,00%	€ 125.080,00
				Valore di stima:	€ 125.080,00

Valore di stima: € 125.080,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	17511,55	€

Valore finale di stima: € 107.568,45

A seguito del deprezzamento delle spese di seguito elencate:

- spese condominiali € 17.511,55;

l'immobile assume il valore di € 107.568,45



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.

Fondi, li 02/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carroccia Livio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Ermanno Fiore n° rep. 79594 racc. 6956 del 28/04/1972
- ✓ Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ Estratti di mappa - stralcio mappa foglio 249
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità' prot. n. 35056 del 12/12/1983
- ✓ Foto - Rilievo fotografico luoghi (Aggiornamento al 21/10/2022)
- ✓ Google maps - localizzazione immagine satellitare
- ✓ Visure e schede catastali - visure e scheda
- ✓ Altri allegati - Ape
- ✓ Altri allegati - consistenza insoluti condominio
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie

