

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barbato Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2023 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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.075,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 10/02/2024, il sottoscritto Ing. Barbato Gianluca, con studio in Via Vindicio, 13 - 04023 - Formia (LT), email gianlubarb@gmail.com, PEC gianluca.barbato@ingpec.eu, Tel. 328 1050154, Fax 0771 1870150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2024 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 Latina (LT) - Via dello Scopeto 10

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano, composto da cucina, 3 camere ed un bagno, all'interno di un piccolo fabbricato condominiale con annessa un'area esterna adibita a parcheggio, dotato di un balcone, termoautonomo, in buono stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dello Scopeto 10

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

La proprietà confina ad ovest con altro appartamento del fabbricato, sugli altri restanti lati, con le parti comuni della particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 162, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 312,46 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	162	3	2	A2	1	5,5 vani	91 mq	312,46 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

all'atto del sopralluogo è stata riscontrata una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in data 11/09/1981:

- il wc è stato leggermente ampliato , fino al muro perimetrale verso nordest, essendo così ora dotato di finestra
- il corridoio che dava accesso al wc e alla camera da letto lato nord è stato trasformato in una ulteriore camera da letto
- quella che viene indicata in planimetria come "veranda" è nella realtà un balcone scoperto, ma di tale veranda non c'è traccia nei grafici allegati alla domanda di condono del 14-06-90

Le trasformazioni sono state eseguite in data imprecisata e la planimetria presentata in domanda di concessione di sanatoria in data 14/06/1990 è pressoché identica a quanto depositato in catasto.

Sono difformità regolarizzabili mediante una CILA in sanatoria (costo Euro 1.000,00 di diritti per CILA in sanatoria) e successiva variazione catastale (costo Euro 50,00 di diritti variazione catastale), al netto della parcella professionale.

PRECISAZIONI

nessuna precisazione

PATTI

non vi sono patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, all'atto del sopralluogo, si presenta in buono stato di conservazione e pienamente funzionale: gli impianti sono visivamente in buono stato e le finiture sono buone: i pavimenti e gli accessori sono stati presumibilmente sostituiti non più di 15/20 anni fa. Si notano solo sporadici distacchi dello strato di pittura in alcuni punti e isolate aree annerite da sporco o fumi. Pertanto necessiterebbe soltanto di una ritinteggiatura



generale, intervento di manutenzione ordinaria, sia per gli interni che per gli esterni e per la ringhiera del terrazzo.

PARTI COMUNI

La parte di giardino esterna (comune) all'edificio è informalmente divisa tra i condomini, si allega foto della parte assegnata alla proprietà di cui all'oggetto della presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna particolarità da notare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla pratica in sanatoria presentata in data 14/06/1990, si desume che le fondazioni sono continue a sacco con cordolo in c.a; le strutture verticali sono in muratura; le strutture orizzontali consistono in solai prefabbricati in cemento armato; la scala di accesso esterna è in ferro, la copertura è a terrazzo sempre in solaio prefabbricato in c.a.

L'esposizione dell'immobile è sud-sud-est per la zona giorno; nord-nord-ovest per la zona notte, est per la zona servizi (cucina/bagno).

L'altezza interna utile è di 3,00 metri.

Sia le pareti interne che esterne sono finite, intonacate e tinteggiate. Esse sono in buono/discreto stato conservativo e necessitano esclusivamente di una ritinteggiatura, intesa come manutenzione ordinaria, sia negli interni che negli esterni.

La pavimentazione interna, gli infissi esterni, i sanitari e gli altri accessori si presentano in buono stato ed sono presumibilmente stati sostituiti negli ultimi 15/20 anni.

Gli infissi interni sono in PVC a taglio termico e doppio vetro, tranne quello della camera esposta a est, adiacente al WC che è in alluminio e a vetro singolo.

IMPIANTO ELETTRICO: funzionante ed in sicurezza, nel senso che è presente un quadro elettrico generale all'interno dell'appartamento con un interruttore differenziale generale da 30 mA e linee separate per i circuiti Luce (interruttore magnetotermico da 10 A) e Forza Motrice (interruttore magnetotermico da 15 A). Presumibilmente tali componenti risultano di produzione fine anni 80- inizio anni 90. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ma sarà sufficiente l'emissione di una Dichiarazione di Rispondenza, come previsto dal DM 37/08, da ditta abilitata o da Ingegnere/Architetto, previa verifica di funzionalità e sicurezza di tutti i componenti.

IMPIANTO DI ADDUZIONE GAS: servito da un deposito comune di Gas Propano Liquido (GPL). Ogni proprietà ha il proprio contatore personale e paga i consumi direttamente alla società che rifornisce il deposito. L'impianto di adduzione è a vista in tubi in ferro zincato, da verificare presenza di guaina di sicurezza nell'attraversamento dall'esterno verso la cucina. La dichiarazione di conformità non è disponibile, ma l'impianto, previa verifica di funzionalità e sicurezza, è certificabile con una Dichiarazione di Rispondenza, come previsto dal DM 37/08, da ditta abilitata o da Ingegnere/Architetto. **NOTA.** Attualmente l'impianto appena descritto è inutilizzato e la cucina è servita da bombola GPL.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO: l'impianto è funzionante, dotato di chiave d'arresto. Anche in questo caso esso è certificabile con una Dichiarazione di Rispondenza, come previsto dal DM 37/08, da ditta abilitata o da Ingegnere/Architetto. La produzione dell'acqua calda è al momento garantita da uno scaldabagno elettrico, non essendo attivo l'impianto di adduzione gas. L'impianto non è allacciato ad Acqualatina, bensì servito da un consorzio locale che rifornisce periodicamente un deposito all'interno del fabbricato

IMPIANTO TERMICO (riscaldamento) : l'impianto termico è presente e sembra di realizzazione fine anni 90-inizio anni 2000. Non è stato possibile verificarne la funzionalità poiché l'impianto di adduzione gas, e quindi la caldaia murale, è disattivo. Anche in questo caso esso è certificabile con una Dichiarazione di Rispondenza, come previsto dal DM 37/08, da ditta abilitata o da Ingegnere/Architetto.

Attualmente il riscaldamento avviene tramite un condizionatore, posto nella sala da pranzo.

Infine a disposizione dell'appartamento c'è un piccolo deposito, posto nel sottoscala, dalla superficie di un paio di mq, completamente da ristrutturare nella pavimentazione e nella tinteggiatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

al momento l'immobile è libero e le chiavi sono state consegnate al custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 16/04/1992	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/04/1992 al 26/03/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2002 al 22/09/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/09/2008
Reg. gen. 26891 - Reg. part. 5864
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 13/04/2023
Reg. gen. 10398 - Reg. part. 7259
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG di Latina la zona in cui insiste il fabbricato è classificata come "H - Rurale"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso il Comune di Latina in data 26-07-2024, è emerso quanto segue:

- Fu presentata domanda di condono edilizio n. 11655 e 11656 del 29/07/86 a nome di **** Omissis **** ed **** Omissis ****, per le opere abusive terminate nell'anno 1976, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria.
- Successivamente il 14/6/90 fu presentata, presso il Comune di Latina, la documentazione richiesta per il condono: Planimetrie, relazioni tecniche e certificato di idoneità statica.
- La concessione edilizia fu ottenuta, dal Comune di Latina in data 02/10/2001 -Concessione edilizia n. 440/C



- Dai Grafici presentati a corredo dell'istanza di condono si evince che il fabbricato nello stato attuale è quello rappresentato negli atti, a parte le difformità di distribuzione interna rilevate nella sezione "Dati Catastali".

Non è stato reperito, alla data dell'accesso agli atti, il certificato di agibilità/abitabilità.

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali si riducono all'utenza elettrica per illuminazione esterna e pompe di sollevamento, stimabili in 20-30 Euro Mensili. L'ultima bolletta, all'atto del sopralluogo è stata saldata.

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 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dello Scopeto 10**
 Appartamento posto al primo piano, composto da cucina, 3 camere ed un bagno, all'interno di un piccolo fabbricato condominiale con annessa un'area esterna adibita a parcheggio, dotato di un balcone, termoautonomo, in buono stato di conservazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 162, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 120.575,00
 La valutazione è stata effettuata partendo dai dati dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare) che prevedono una quotazione per la zona Suburbana/BORGO SANTA MARIA, SVILUPPO SU VIA S. MARIA, DEL CROCIFISSO(P), CERRETO LA CROCE -STRADA LUNGA(P), per i fabbricati ad uso residenziale tra 1200 e 1450 euro al mq per abitazioni civili, in condizioni normali. Considerando, che quello in questione è un fabbricato in stato medio-buono, ci si attesta sul limite medio della valutazione :1325 euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via dello Scopeto 10	91,00 mq	1.325,00 €/mq	€ 120.575,00	100,00%	€ 120.575,00
				Valore di stima:	€ 120.575,00

Valore di stima: € 120.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 118.075,00



1) oneri per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e della diversa configurazione della finestra lato est (diritti comunali e catastali e onorario tecnico)

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.

Formia, li 22/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barbato Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria, grafici e relazione (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ultima planimetria depositata e rilievo all'atto del sopralluogo (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica dell'immobile ed ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - BANCA DATA OMI- QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 22/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dello Scopeto 10
Appartamento posto al primo piano, composto da cucina, 3 camere ed un bagno, all'interno di un piccolo fabbricato condominiale con annessa un'area esterna adibita a parcheggio, dotato di un balcone, termoautonomo, in buono stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 162, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG di Latina la zona in cui insiste il fabbricato è classificata come "H - Rurale"

Prezzo base d'asta: € 118.075,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.075,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via dello Scopeto 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 162, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, all'atto del sopralluogo, si presenta in buono stato di conservazione e pienamente funzionale: gli impianti sono visivamente in buono stato e le finiture sono buone: i pavimenti e gli accessori sono stati presumibilmente sostituiti non più di 15/20 anni fa. Si notano solo sporadici distacchi dello strato di pittura in alcuni punti e isolate aree annerite da sporco o fumi. Pertanto necessiterebbe soltanto di una ritinteggiatura generale, intervento di manutenzione ordinaria, sia per gli interni che per gli esterni e per la ringhiera del terrazzo.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano, composto da cucina, 3 camere ed un bagno, all'interno di un piccolo fabbricato condominiale con annessa un'area esterna adibita a parcheggio, dotato di un balcone, termoautonomo, in buono stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
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 concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/09/2008
Reg. gen. 26891 - Reg. part. 5864
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 13/04/2023
Reg. gen. 10398 - Reg. part. 7259
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

