
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miceli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Patti | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 13 |

INCARICO

All'udienza del 29/09/2024, 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 09/10/2024 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 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 , ubicato in Comune di Aprilia, più precisamente nell'agglomerato urbano "Fossignano" , in via Foglia , 13.

L'unità immobiliare è composta da : ingresso-soggiorno , cucina , due camere da letto e bagno, oltre a balcone accessibile dalla cucina.

La strada su cui prospetta l'immobile è dotata di modestissimi spazi destinati a parcheggio prevalentemente per i residenti.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento ai vicini nuclei urbani.

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 2

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

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)

CONFINI

L'appartamento sub 4 confinante con distacchi su 4 lati sulla corte comune identificata in catasto al foglio 82 , p.lla 844/1.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione | 75,72 mq | 82,40 mq | 1 | 82,40 mq | 0,00 m | secondo |
| Balcone | 9,25 mq | 9,25 mq | 0,25 | 2,31 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 84,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 84,71 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1989 al 09/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 4 Categoria A2 |
| Dal 09/11/2009 al 18/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 844, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 503,55 Piano 2 |
| Dal 18/11/2011 al 05/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 844, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 503,55 Piano 2 |

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 | 4 | | A2 | 3 | vani 5 | | 503,55 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'immobile risulta, all'atto del sopralluogo, occupato da terzi senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato in cui ricade l'appartamento in trattazione allo stato attuale risulta essere piuttosto precario, mentre l'appartamento al suo interno si presenta in discreto stato, il tutto come rappresentato nella 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

Il fabbricato di cui l'unità in stima è parte è formato su tre livelli di cui il primo in parte seminterrato, edificato su un lotto di terreno che dal livello stradale degrada verso la campagna.

Il lotto si presenta recintato sul fronte strada con un muretto in muratura con sovrastante inferriata; su detto fronte si aprono due varchi, il primo carrabile protetto da cancellata in ferro, il secondo pedonale anch'esso munito di cancello in ferro e con sovrastante copertura di protezione.

L'area libera dalla costruzione è destinata a corte comune a servizio delle unità che compongono l'edificio.

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 latero 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.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna scoperta, piuttosto scomoda, completa di ringhiera in ferro .

La consistenza attuale risulta essere :

Appartamento : Ingresso-soggiorno, cucina , due camere da letto ed un bagno per una superficie utile di mq 75.72 oltre ad un balcone di mq.9.25 mentre la superficie lorda ammonta a mq 82.40.

Le tramezzature interne sono costituite da mattoni forati, il soffitto intonacato e tinteggiato raggiunge al colmo mt. 2.90 , l'altezza interna rilevata alla gronda, dovuta all'andamento delle falde di copertura inclinate, è invece pari a mt.2.22.

Le pavimentazioni interne sono state realizzate in ceramica in tutti gli ambienti ; il bagno e la cucina presentano le pareti rivestite in maioliche per un'altezza di mt.2.20.

Il balcone esterno è pavimentato in gres ed è completo di parapetti in ferro.

Nel bagno sono presenti : lavandino ,wc, bidet e doccia.

Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno, quelli esterni sono in legno con vetro semplice con oscuramento a persiane ; il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

A livello impiantistico si nota la presenza dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas esterna e radiatori interni in alluminio che , come, riferito dall'attuale occupante, al momento surrogato da una stufa elettrica; infine , nel soggiorno si rileva un impianto di condizionamento con split interno e motore esterno.

Si rappresenta in ultimo che tutte le finiture interne dell'appartamento sono di uso comune; lo stato di manutenzione risulta discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/10/1974 al 14/12/2009 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Bernardino Pelosi | 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 | 13046 | 8799 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio E.Mussolini | 18/11/2011 | 1019 | 714 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Latina | 13/12/2011 | 19965 | 29151 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 13/12/2011
Reg. gen. 29152 - Reg. part. 4701
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Elisabetta Mussolini
Data: 18/11/2011
N° repertorio: 1020
N° raccolta: 715

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 19/07/2023
Reg. gen. 19696 - Reg. part. 14541
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.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'istanza di cui sopra .

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) - Via Foglia ,13, piano 2
Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 , ubicato in Comune di Aprilia, più precisamente nell'agglomerato urbano "Fossignano" , in via Foglia , 13. L'unità immobiliare è composta da : ingresso-soggiorno , cucina , due camere da letto e bagno, oltre a balcone accessibile dalla cucina. La strada su cui prospetta l'immobile è dotata di modestissimi spazi destinati a parcheggio prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento ai vicini nuclei urbani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 844, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.000,00

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 : Tecnocasa ,Grimaldi Immobiliare, Trova casa , 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 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

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 | 6,9 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 790 | 1150 | L | 4,6 | 6,8 | N |
| Box | NORMALE | 385 | 540 | L | 1,6 | 2,4 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1100 | 1600 | L | 5 | 6,3 | N |

Per quanto sopra il prezzo unitario a mq. di superficie lorda può essere stimato in € 800.00 a mq , e pertanto il valore commerciale dell'immobile ,come risulta dalla seguente tabella ammonta a :

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano 2 | 84,71 mq | 800,00 €/mq | € 67.768,00 | 100,00% | € 67.768,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 67.768,00 |

In cifra tonda **€ 68.000,00**

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 13/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano 2
Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 , ubicato in Comune di Aprilia, più precisamente nell'agglomerato urbano "Fossignano" , in via Foglia , 13.

L'unità immobiliare è composta da : ingresso-soggiorno , cucina , due camere da letto e bagno, oltre a balcone accessibile dalla cucina.

La strada su cui prospetta l'immobile è dotata di modestissimi spazi destinati a parcheggio prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento ai vicini nuclei urbani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 844, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto 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 ".

Prezzo di base d'asta: **€ 68.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Aprilia (LT) - Via Foglia ,13, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 844, Sub. 4, Categoria A2 | Superficie | 84,71 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di manutenzione del fabbricato in cui ricade l'appartamento in trattazione allo stato attuale risulta essere piuttosto precario , mentre l'appartamento al suo interno si presenta in discreto stato , il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica allegata. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/2 , ubicato in Comune di Aprilia, più precisamente nell'agglomerato urbano "Fossignano" , in via Foglia , 13.</p> <p>L'unità immobiliare è composta da : ingresso-soggiorno , cucina , due camere da letto e bagno, oltre a balcone accessibile dalla cucina.</p> <p>La strada su cui prospetta l'immobile è dotata di modestissimi spazi destinati a parcheggio prevalentemente per i residenti. Nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture del terziario; per ogni necessità occorre fare riferimento ai vicini nuclei urbani.</p> <p>Prezzo di base d'asta: € 68.000,00</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | In Corso di liberazione | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 13/12/2011
Reg. gen. 29152 - Reg. part. 4701
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Elisabetta Mussolini
Data: 18/11/2011
N° repertorio: 1020
N° raccolta: 715

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 19/07/2023
Reg. gen. 19696 - Reg. part. 14541
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****