
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Aquino Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2021 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	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 16/06/2022, il sottoscritto Geom. D'Aquino Lucio, con studio in Via dei Piceni, 28 - 04100 - Latina (LT), email lucio.daquino@gmail.com, PEC lucio.daquino@geopec.it, Tel. 348 8873549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2022 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 Cori (LT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 43, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo e secondo di un edificio sito all'interno del centro storico del Comune di Cori, composto al piano primo da ingresso, ripostiglio e bagno, mentre al piano secondo da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto oltre ad un terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2022.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

Si precisa che nonostante si sia dovuto organizzare l'accesso forzoso, vista l'irreperibilità dell'esecutata, grazie all'intervento dei Servizi Sociali l'accesso è stato effettuato nella massima tranquillità e con la massima disponibilità dell'esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 43, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

L'esecutata risulta essere vedova

CONFINI

L'immobile confina a sud ovest con via del'Umbria, ad est con la particella 2725, a nord con la particella 668.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,85 m	1 e 2
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

L'immobile è sito all'interno del centro storico del Comune di Cori

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1989 al 09/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 669, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 94,51
Dal 09/12/2004 al 11/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 669, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 94,51
Dal 11/11/2008 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 669, Sub. 4 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 3 Rendita € 94,51
Dal 14/03/2011 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 669, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 94,51
Dal 25/05/2011 al 23/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 669, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 298,25 Piano 1 - 2
Dal 23/12/2011 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 669, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 298,25 Piano 1 - 2

I titolari catastali 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
	78	669	5		A2	3	5,5	92 mq	298,25 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione catastale cartacea e dello stato dei luoghi, si è riscontrata una difformità dell'immobile accatastato con quanto verificato nel sopralluogo. Nello specifico al piano secondo la parete divisoria tra il soggiorno ed l'angolo cottura non risulta essere stata realizzata. Pertanto, si rende necessaria una variazione catastale per sanare tale difformità.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento, si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile, ad oggi, risulta essere occupato dall'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ad oggi, risulta essere in un discreto stato conservativo, anche se l'abitazione si presenta in pessime condizioni dal punto di vista igienico sanitario.

Inoltre si evidenzia sul solaio di copertura del piano primo, dell'intonaco ammalorato oltre ad ampie tracce di muffa, dovuti probabilmente ad un'infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo posto al secondo piano.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano essere esistenti servitù e/o diritti reali e/o livelli ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, ad oggi, risulta essere in un discreto stato conservativo, anche se l'abitazione si presenta in pessime condizioni dal punto di vista igienico sanitario.

La struttura portante è stata realizzata in muratura portante, i solai sono parte in latero cemento e parte in legno, i tramezzi in laterizio con finitura in intonaco. Gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, idrico, elettrico, citofonico e televisivo.

Per gli impianti non risultano esistere dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPARRELLI PIERCARLO	14/03/2011	80609	28088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	22/03/2011	6622	4467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 22/03/2011
Reg. gen. 6624 - Reg. part. 1159
Importo: € 48.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: CAPARRELLI PIERCARLO
Data: 14/03/2011
N° repertorio: 80610
N° raccolta: 28089
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 25/07/2011
Reg. gen. 18286 - Reg. part. 3139
Importo: € 84.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,55 %
Rogante: CAPARRELLI PIERCARLO
Data: 20/07/2011
N° repertorio: 81019
N° raccolta: 28376

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a LATINA il 05/10/2021

Reg. gen. 24818 - Reg. part. 18771

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 84.719,08 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche svolte e dagli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cori, non sono emerse pratiche edilizie riferibili all'immobile pignorato. Trattandosi, ad ogni modo, di un immobile sito nel centro storico del Comune di Cori, si può attestare che è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Pertanto, da attenta disamina dello stato dei luoghi confrontato con le planimetrie catastali, protocollo LT0142783 del 25/05/2011, si è riscontrata una difformità relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di immobile posto al piano secondo, difformità sanabile con la presentazione di una CILA in sanatoria al Comune di Cori.

Costi necessari alla regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale ovvero:

-Sanzione CILA in Sanatoria = 1.000,00 Euro

-Tassa esame progetto SCIA = 120,00 Euro

-Onorario redazione e presentazione CILA in Sanatoria = 2.000,00 Euro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 43, piano 1-2
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo e secondo di un edificio sito all'interno del centro storico del Comune di Cori, composto al piano primo da ingresso, ripostiglio e bagno, mentre al piano secondo da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto oltre ad un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 669, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.560,00
Come primo parametro si è preso come riferimento la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate con particolare riferimento all'anno 2022 - semestre 1 in Provincia: LATINA, Comune: CORI, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, dove per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", con uno stato conservativo normale, vi è un valore che va da 700,00 €/mq a 900,00 €/mq. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile si è ritenuto di prendere in considerazione, come valore 700,00 €/mq. Pertanto considerato che la superficie lorda complessiva è di 92,00 mq, si avrà: 700,00 €/mq x 92,00 mq = 64.400,00 Euro.

Come secondo parametro si è preso in considerazione il valore di vendita, per immobili siti nella stessa zona della stessa tipologia e di pari vetustà, verificato con indagini dirette e per tramite di agenzie immobiliari. Dall'indagine è scaturito un valore di circa 650,00 €/mq.
Pertanto considerato che la superficie lorda complessiva è di 92,00 mq, si avrà: 660,00 €/mq x 92,00 mq = 60.720,00 Euro.

Mediando i due valori si può stabilire come prezzo di vendita
 $64.400,00 \text{ €} + 60.720,00 \text{ €} = 125.120,00 \text{ €} / 2 = 62.560,00 \text{ Euro}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cori (LT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 43, piano 1-2	92,00 mq	680,00 €/mq	€ 62.560,00	100,00%	€ 62.560,00
				Valore di stima:	€ 62.560,00

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 07/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Aquino Lucio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - Planimetria ubicativa
- ✓ Altri allegati - 2 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 3 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 4 - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - 5 - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 6 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - 7 - APE Tognini

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 43, piano 1-2
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo e secondo di un edificio sito all'interno del centro storico del Comune di Cori, composto al piano primo da ingresso, ripostiglio e bagno, mentre al piano secondo da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto oltre ad un terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 669, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cori (LT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 43, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 669, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ad oggi, risulta essere in un discreto stato conservativo, anche se l'abitazione si presenta in pessime condizioni dal punto di vista igienico sanitario. Inoltre si evidenzia sul solaio di copertura del piano primo, dell'intonaco ammalorato oltre ad ampie tracce di muffa, dovuti probabilmente ad un'infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo posto al secondo piano.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo e secondo di un edificio sito all'interno del centro storico del Comune di Cori, composto al piano primo da ingresso, ripostiglio e bagno, mentre al piano secondo da soggiorno, angolo cottura, bagno e due camere da letto oltre ad un terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 22/03/2011
Reg. gen. 6624 - Reg. part. 1159
Importo: € 48.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: CAPARRELLI PIERCARLO
Data: 14/03/2011
N° repertorio: 80610
N° raccolta: 28089
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 25/07/2011
Reg. gen. 18286 - Reg. part. 3139
Importo: € 84.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,55 %
Rogante: CAPARRELLI PIERCARLO
Data: 20/07/2011
N° repertorio: 81019
N° raccolta: 28376

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 05/10/2021
Reg. gen. 24818 - Reg. part. 18771
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 84.719,08 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO.