
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cecchi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2022 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
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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.634,40	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 01/06/2023, il sottoscritto Ing. Cecchi Nicola, con studio in Via Roma, 73 - 04010 - Cori (LT), email nicola.cecchi60@gmail.com, PEC nicola.cecchi@ingpec.eu, Tel. 334 8812940, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2023 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 Benedetto Cairoli, 13, piano 7 (Coord. Geografiche: 41.469571,12.903889)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti.

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 Benedetto Cairoli, 13, piano 7

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 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'immobile confina con gli appartamenti censiti in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 144 part. 9 sub. 35 e 37, con il vano scala condominiale e affaccia su via Adua e su via Cairoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,60 mq	105,20 mq	1	105,20 mq	2,80 m	7
Balcone coperto	8,35 mq	8,35 mq	0,3	2,50 mq	2,80 m	7
Totale superficie convenzionale:				107,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1980 al 09/05/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,03 Piano 7
Dal 09/05/1983 al 15/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,03 Piano 7
Dal 15/05/1984 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 348,61

		Piano 7
Dal 30/12/2004 al 13/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq Rendita € 348,61 Piano 7

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
	144	9	36	1	A2	3	5 VANI	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq	348,61 €	7	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi ad oggi risulta non corrispondente con la planimetria catastale in quanto i due balconi risultano ad oggi chiusi a vetro. Tali difformità sono state riportate nello specifico allegato "difformità riscontrate".

Tali modifiche non potranno essere regolarizzate. Il costo stimato per ripristinare lo stato dei luoghi come concessionato è pari a 3.800,00 euro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Si evidenzia la non sanabilità della chiusura dei due balconi che dovranno essere riaperti come da licenza

edilizia.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi residenza delle esecutate sig.ra **** Omissis ****, del sig. **** Omissis **** e suo figlio come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova ad oggi in mediocre stato conservativo. Necessita di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio denominato "via Cairoli 13". Le parti comuni consistono nell'androne, vano scala, ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest

Altezza interna utile: 2,80 metri

Strutture verticali: telai in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura edificio: piana

Pareti esterne: murature a cassa vuota

Pareti interne: tramezzature in laterizio

Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica e marmittoni

Infissi esterni ed interni: anta a battente in legno vetro singolo con avvolgibili e porte in legno tamburato. Unica eccezione per infissi del salone che sono in ferro vetro singolo

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico-sanitario: necessita di manutenzione

Impianto termico: è presente sia una caldaia che un climatizzatore

Dotazioni condominiali: è presente un impianto ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle proprietarie sig.ra **** Omissis ****, oltre al figlio della sig.ra **** Omissis **** e al sig. **** Omissis **** come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1984 al 30/12/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILLOZZA	15/05/1984	99062	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/12/2004 al 13/12/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Sede Latina	30/06/2005			77	533

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto con atto di compravendita ai sig.ri **** Omissis **** per 1/2 ciascuno. A morte del sig. **** Omissis **** è passato in successione alla moglie già comproprietaria e alla figlia. In data 13/02/2023 è stata trascritta al Registro Particolare 2628 Registro Generale 4082 l'accettazione tacita di eredità, notaio FUCILLO ANTONIO Repertorio 27858/2017 del 08/03/2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 10/03/2017
Reg. gen. 5800 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Rogante: FUCILLO ANTONIO
Data: 10/03/2017
N° repertorio: 27858
N° raccolta: 16536

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/10/2022
Reg. gen. 19411 - Reg. part. 26051
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eseguire due formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue e attualmente risultano in essere:

-Ipoteca volontaria per tasa ipotecaria € 35,00;

-Verbale di Pignoramento Immobili per imposta ipotecaria € 200,00 + bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "R1" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Latina approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972 e s.m.i., come zona di "ridimensionamento edilizio e viario".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Con licenza di costruzione n°16922 del 25/07/1963 la Soc. Immobiliare Residence Sud è stata autorizzata a costruire, un fabbricato per negozi, uffici e civili abitazioni. Successivamente è stata presentata in data 18/10/1965 una variante a sanatoria a cui è stato dato parere favorevole dalla commissione edilizia in data 10/11/1965 comunicata dal Sindaco con prot. n°42462 del 15/01/1966.

In data 05/03/1966 è stata rilasciata l'abitabilità con prot. n.2507.

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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultimo progetto in variante allegato alla licenza di costruzione in quanto i terrazzi ad oggi risultano chiusi a vetri.

Tale difformità verrà rappresentata nello specifico allegato "difformità riscontrate".

In data 13/12/2023 è stato redatto dallo scrivente l'APE dell'appartamento che individua l'immobile in classe E. Non è stato possibile inserire l'attestato nella banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in mancanza di verifica dei fumi e libretto climatizzatore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 864,80

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.729,60

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di formale richiesta all'amministratrice del Condominio è stato fornito l'estratto conto degli eseguiti al 12/12/2023 dal quale si evince che le spese ordinarie per ciascun anno risultano pari a euro 864,80. Il saldo della gestione ordinaria 2023 e il residuo d'esercizio precedente(2022) è pari ad euro 1729,60 e risulta da versare.

Non risultano deliberate al momento spese straordinarie.

Si allega "estratto conto condominio".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Benedetto Cairoli, 13, piano 7
Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.164,00
Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"

Anno 2023 1° semestre Provincia di Latina Comune di Latina Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO, EZIO, TERENCEIO, ALFIERI, BOTTICELLI, GIOTTO, PORFIRI, BIXIO, ASPROMONTE, VILLAFRANCA,... Codice di zona: B1 Microzona catastale n°: 1 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni civili Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1550,00 €/mq MASSIMO 1750,00 €/mq; borsinoimmobiliare.it valutazioni immobili e trend di mercato in zona, via Cairoli abitazioni in stabili di fascia media MINIMO 1479,00 €/mq MEDIO 1646,00 €/mq MASSIMO 1812,00 €/mq.

Considerando che l'immobile si trova in mediocre stato conservativo e necessita di intervento di ristrutturazione la valutazione è pari a 1320 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Benedetto Cairoli, 13, piano 7	107,70 mq	1.320,00 €/mq	€ 142.164,00	100,00%	€ 142.164,00
				Valore di stima:	€ 142.164,00

Valore di stima: € 142.164,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione infissi chiusura balconi	3800,00	€
Spese condominiali insolute	1729,60	€

Valore finale di stima: € 136.634,40

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.

Cori, li 14/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cecchi Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - 1 Planimetria
- ✓ Allegato - 2 Visura catastale storica
- ✓ Allegato - 3 Licenza di costruzione
- ✓ Allegato - 4 Abitabilità
- ✓ Allegato - 5 Successione e accettazione tacita eredità
- ✓ Allegato - 6 Documentazione fotografica
- ✓ Allegato - 7 Ispezione ipotecaria
- ✓ Allegato - 8 Certificati residenza e stato
- ✓ Allegato - 9 Estratto conto condominio
- ✓ Allegato - 10 Difformità riscontrate
- ✓ Allegato - 11 APE
- ✓ Allegato - 12 Verbale sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Benedetto Cairoli, 13, piano 7
Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel quartiere denominato "R1" ed è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Latina approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972 e s.m.i., come zona di "ridimensionamento edilizio e viario".

Prezzo base d'asta: € 136.634,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.634,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Benedetto Cairoli, 13, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 9, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	107,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova ad oggi in mediocre stato conservativo. Necessita di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato in zona centrale, sito al piano settimo di una palazzo di quindici piani fuori terra più interrato. Al piano terra sono posti i negozi, al piano primo e secondo gli uffici. L'immobile è sito al piano settimo ed è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi. Presenta rifiniture di basso pregio e necessita di ristrutturazione. Si accede al condominio dalla galleria pedonale realizzata al piano terra che attraversa totalmente il fabbricato e che ricongiunge via B. Cairoli a via E. Toti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle proprietarie sig.ra **** Omissis ****, oltre al figlio della sig.ra **** Omissis **** e al sig. **** Omissis **** come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 10/03/2017
Reg. gen. 5800 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
Rogante: FUCCILLO ANTONIO
Data: 10/03/2017
N° repertorio: 27858
N° raccolta: 16536

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/10/2022
Reg. gen. 19411 - Reg. part. 26051
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura