
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascitti Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 463/2016 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 463/2016 del R.G.E.	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del 30/09/2017, il sottoscritto Geom. Mascitti Sandro, con studio in Via Piave, 125 - 04100 - Latina (LT), email sandromascitti@libero.it, PEC sandro.mascitti@geopec.it, Tel. 335 65 84 123, Fax 0773 562 470, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2017 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 dei Mille n. 8, piano 2

DESCRIZIONE

Abitazione posta al piano 2[^] di un fabbricato di maggior consistenza e sito nel centro urbano del Comune di Aprilia; detta zona è provvista e vede la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Nulla altro da annotare

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



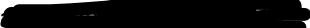
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via dei Mille n. 8, piano 2

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:

- 
Codice fiscale: 
Nato 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **[REDACTED]**
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Nato/a **[REDACTED]**

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

- **[REDACTED]**

CONFINI

L'appartamento posto al piano 2[^] e contraddistinto con l'interno 9, confina con l'interno 8, vano scala condominiale, interno 10; detto appartamento confina ulteriormente con la proiezione di via dei Mille e con la proiezione di via Giacomo Matteotti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				133,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di abitazione posta al piano secondo e composta da ingresso con ripostiglio, ampio salone disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto e due ampi balconi a livello

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	45	228	13		A2	1	6	131	433,82	2	
--	----	-----	----	--	----	---	---	-----	--------	---	--

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente è in uno stato di manutenzione e conservazione normale/mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria non eseguita [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1977 al 03/09/2012	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]	Dichiarazione di successione in morte di Valente Idolino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	25/02/2013	373	9990

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione Edile, Lic. n. 151/68/Bis, a seguito di parere dell'Commissione edilizia in data 22/11/1968 (verb. 968/11/41)

Per detto fabbricato è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 8 settembre 1971



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio sopra riportato

Inoltre lo stato dei luoghi risulta certificato dall'Autorizzazione di Abitabilità sopra riportata

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 dei Mille n. 8, piano 2
Abitazione posta al piano 2[^] di un fabbricato di maggior consistenza e sito nel centro urbano del Comune di Aprilia; detta zona è provvista e vede la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 228, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 48.303,13
Per la stima in oggetto è stato utilizzato il sistema sintetico comparativo, trattandosi di immobile ubicato in un contesto i cui valori di mercato vigenti nella zona di insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzioni e destinazione d'uso, sono facilmente reperibili
L'unità immobiliare stimata non necessita di alcuna regolarizzazione amministrativa riferita ad eventuali difformità edilizie/urbanistiche

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - via dei Mille n. 8, piano 2	133,25 mq	1.450,00 €/mq	€ 193.212,50	25,00	€ 48.303,13
Valore di stima:					€ 48.303,13

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 05/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mascitti Sandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via dei Mille n. 8, piano 2
Abitazione posta al piano 2^ di un fabbricato di maggior consistenza e sito nel centro urbano del Comune di Aprilia; detta zona è provvista e vede la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 228, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 463/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via dei Mille n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 228, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	133,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente è in uno stato di manutenzione e conservazione normale/mediocre		
Descrizione:	Abitazione posta al piano 2 [^] di un fabbricato di maggior consistenza e sito nel centro urbano del Comune di Aprilia; detta zona è provvista e vede la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria non eseguita S [REDACTED]		

