

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ranieri Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2024 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.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9



INCARICO

In data 30/04/2025, il sottoscritto Ing. Ranieri Emilio, con studio in Piazza Angelo Celli, 3 - 04100 - Latina (LT), email emilioranieri@yahoo.it, PEC emilio.ranieri@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Aprilia (LT) - via degli Oleandri n. 94, scala --, interno 8, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio posto all'interno di un fabbricato commerciale e per uffici ubicato a poche centinaia di metri da Piazza Roma nel centro di Aprilia. L'ufficio è costituito da una stanza grande di circa 30 mq, da una sala d'attesa e da un bagno.

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** - Ufficio ubicato a Aprilia (LT) - via degli Oleandri n. 94, scala --, interno 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalle verifiche effettuate fino al 29.04.2024 (Relazione notarile) e di seguito fino al 07.08.2025 si attesta che la documentazione di cui all'ex art. 567 è completa. Si allegano (Allegato 14) le trascrizioni ed iscrizioni dall'agosto 2005

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'immobile è posto al piano primo della piastra commerciale e confina con due altri uffici simili (sub 157 e 155) e lo spazio comune (atrio, disimpegno)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	39,95 mq	43,32 mq	1	43,32 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				43,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta comprende anche due pilastri posti nel vano più grande (ufficio)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2004 al 12/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 139, Sub. 156 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Rendita € 702,38 Piano 1
Dal 12/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 139, Sub. 156 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Rendita € 702,38 Piano 1
Dal 08/05/2008 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 139, Sub. 156 Categoria A10 Cl.u, Cons. 2 vani



		Rendita € 702,38 Piano 1
Dal 13/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 139, Sub. 156 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 702,38 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
	47	139	156		A10	U	2 vani	44 mq	702,38 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si conferma che l'ultima planimetria catastale in atti è conforme allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa. Si riscontra, alla data del pignoramento, la congruenza tra esecutato (società) e soggetto titolare dei diritti reali sull'immobile

PATTI

Non risultano contratti di locazione o altro in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. Come riportato nella documentazione fotografica, il soffitto del bagno è stato interessato da una infiltrazione importante che ha interessato parte del controsoffitto e si è propogata sulla parete divisoria tra il bagno e la stanza ufficio fino a toccare parte del



pilastro centrale. Al momento del sopralluogo l'infiltrazione sembra cessata quindi sarà necessario effettuare operazioni di ripristino dell'intonaco ammalorato e successiva tinteggiatura dopo aver ripristinato anche la porzione di controsoffitto deteriorata.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un piano di uffici. L'immobile confina con aree condominiale (disimpegno con scale e ascensore). Dall'ispezione telematica del 23.05.2025 Sez. D si apprende che " QUANTO IN CONTRATTO E' STATO TRASFERITO A CORPO, CON TUTTI I SUOI ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI CONDOMINIALI, QUALI RISULTANO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, DEPOSITATO CON ATTO A ROGITO DR. RANIERO VARZI, NOTAIO IN ROMA, IN DATA 21 GENNAIO 2008, REP. 58163/8812, TRASCritto A LATINA IL 19 FEBBRAIO 2008 AI NN. 2744/4704. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NEL TRASCRIVENDO ATTO"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accessi agli atti e dall'esame del progetto concessionato non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con licenza di costruzione del 1968 con una struttura in c.a., tamponature dell'epoca di realizzazione e solai in laterocemento e/o predalles. La parte del fabbricato ove è ubicato l'ufficio è stata oggetto di ristrutturazione con la realizzazione di pareti divisorie in cartongesso, pavimento in monocottura 60x60, controsoffittatura con moduli in fibra minerale.

L'ufficio è dotato di un impianto di condizionamento con ventilconvettore idronico FVW/VH 63 e unità esterna, di uno scaldabagno elettrico posto nel bagno di potenza 1,5 kW e di un impianto elettrico con forza elettromotrice e luci. il Quadro elettrico è in buono stato così come l'infisso esterno, le pareti intonacate e la pavimentazione. L'infiltrazione subita ha compromesso parte dell'intonaco e del controsoffitto in corrispondenza del divisorio tra bagno ed ufficio e necessità di intervento manutentivi. L'infisso esterno è in alluminio con vetro doppio semplice. L'illuminazione è garantita da n. 5 elementi inseriti nel controsoffitto ognuno dotato di 4 tubi da 18 W. Il bagno è dotato dei principali sanitari (wc, lavello, bidet e doccia).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

il sopralluogo di rito è stato effettuato in presenza del custode in data 19.06.2025

PROVENIENZE VENTENNALI



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.

Dai controlli eseguiti presso Agenzia delle Entrate aggiornate al 05.08.2025 non sono emersi atti successivi al pignoramento dell'immobile. L'atto precedente di compravendita è del 11.06.2004 con cui il sig. **** Omissis **** vende alla **** Omissis **** l'immobile censito come categoria B/4 (uffici pubblici) precedentemente acquistato nel giugno 1975 da altra società

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a ROMA il 15/09/2009
Reg. gen. 24193 - Reg. part. 5002
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: De Luca Marco
Data: 10/09/2009
N° repertorio: 34049
N° raccolta: 17949

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10698 - Reg. part. 8384
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA **** Omissis ****,
RAPPRESENTATA DA **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA



Edificio realizzato in zona B1 del PRG di Aprilia

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 risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla società **** Omissis **** con licenza di costruzione n. 114 del 12.08.1968 e nulla osta prefettizio n. 43662/4 del 31.07.1968 (Allegato n. 8-9). In seguito è stata presentata una DIA in data 05.02.2007 per ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari per la porzione di fabbricato sita al piano terra e primo. L'immobile oggetto di pignoramento è stato quindi costituito nel 2007 come è possibile evincere anche dallo stralcio dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana del 05.10.2007 (Allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto di ristrutturazione del 2007. L'unica differenza è la denominazione sullo stralcio del piano tipo dell'interno indicato (unità 10) che invece catastalmente è riportato come interno 8. Relativamente all'impianto elettrico, idrico e termico non si rilevano particolari difformità dalle norme vigenti. Il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DM 26.06.2015 ma in mancanza di libretto di impianto e di rapporto di efficienza energetica non è possibile inviarlo al sistema informativo APELazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 224,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 392,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sull'unità immobiliare int. 8 sono dovuti oneri condominiali di € 570,32 fino all'anno 2023. Per gli anni 2024-2025 l'importo è di € 56,00 per trimestre. Il debito complessivo maturato ammonta a € 962,32 (dato aggiornato al 01.07.2025).

I dati sono stati forniti dal CONDOMINIO **** Omissis **** Cod.Fis. **** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Aprilia (LT) - via degli Oleandri n. 94, scala --, interno 8, piano 1
Trattasi di un ufficio posto all'interno di un fabbricato commerciale e per uffici ubicato a poche centinaia di metri da Piazza Roma nel centro di Aprilia. L'ufficio è costituito da una stanza grande di circa 30 mq, da una sala d'attesa e da un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 139, Sub. 156, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.800,00
il calcolo del valore commerciale con diversi metodi (sintetico commerciale, analitico e OMI) è riportato nell'Allegato 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Aprilia (LT) - via degli Oleandri n. 94, scala --, interno 8, piano 1	43,32 mq	1.288,09 €/mq	€ 55.800,00	100,00%	€ 55.800,00
				Valore di stima:	€ 55.800,00



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 08/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ranieri Emilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione incarico (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso Atti (Aggiornamento al 24/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti ed integrazioni richieste (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale del bene (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo sopralluogo su pianta catastale (Aggiornamento al 19/06/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Restituzione grafica immobile (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo Valore Commerciale (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione originaria (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (permesso) (Aggiornamento al 23/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA per ristrutturazione (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti Ricevute PEC (Aggiornamento al 07/08/2025)

