

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciscione Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14



INCARICO

In data 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Sciscione Giuseppe, con studio in Pagani, 2 - 04015 - Priverno (LT), email arch.pinosciscione@libero.it, PEC giuseppe.sciscione@archiworldpec.it, Tel. 338 2967422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Carlo Armellini, 30, scala D, piano 1°

DESCRIZIONE

Quota d'immobile pari ad 1/2 destinato ad Ufficio e studio privato, inserito in un edificio di maggiore consistenza.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Carlo Armellini, 30, scala D, piano 1°

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 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla documentazione presente in atti si evince che il Sig. **** Omissis **** risulta legalmente separato dalla Sig.ra **** Omissis ****, come da omologazione del Tribunale di Latina del 17.10.2017, entrambi proprietari per 1/2 indiviso del bene.

CONFINI

Scala D; locale ufficio sub. 57; locale ufficio sub. 53; spazio coperto comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	78,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1997 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 234, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 1.177,52 Piano 1
Dal 21/06/2004 al 03/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 234, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 1.177,52 Piano 1
Dal 03/06/2010 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 234, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 1.177,52



		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
	140	234	58	1	A10	U	4	82 mq	1177,52 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo, si è evidenziata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto sulla planimetria depositata. Nello specifico lo spostamento della tramezzatura del ripostiglio e della porta d'ingresso, lo spostamento di parte di un tramezzo dell'ufficio 2, lo spostamento della porta d'ingresso dell'ufficio 1, l'eliminazione della porta dell'antibagno e la creazione di un tramezzo separare nell'area prospiciente il secondo ingresso dell'ufficio, hanno prodotto la necessità di una variazione catastale atta all'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi. E' da precisare che detti spostamenti non hanno prodotto aumenti di superficie interna ma una semplice rimodulazione degli stessi.

L'apparente aumento di superficie da mq 78 a mq 82 è determinata dalla diversa metodologia di calcolo della superficie interna dell'immobile regolamentata negli anni dalla Agenzia delle Entrate, prima al netto delle murature ora al lordo. Tant'è vero che la rendita catastale è rimasta invariata.

Sarà necessaria comunque produrre una CILA presso il Comune di Latina per la regolarizzazione di detti spostamenti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 367 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta a tutt'oggi occupato dall'esecutato ed adibito a studio professionale .

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta adibito a studio professionale presentando uno stato di conservazione buono, privo di segni di degrado o di mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta essere inserito in un compendio immobiliare regolato da condominio costituitosi all'atto della edificazione. Le parti comuni sono le varie scale di accesso agli altri subalterni ed i relativi ascensori, una corte coperta al centro del palazzo con camminamenti e spazi di sosta oltre alle classiche parti comuni come le coperture o le facciate, comunque tutte come da regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: superficiali a cordolo in c.a.;
- Esposizione: ad est con camminamento su spazio comune coperto, le altre esposizione in aderenza con la scala D a nord ed altri subalterni per le altre esposizioni;
- Altezza interna utile: mt 2.70 circa;
- Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: piana praticabile;
- Manto di copertura: guaina impermeabile;
- Pareti esterne ed interne: l'unica parete esterna, le altre sono in aderenza con altri subalterni, risulta intonacata con intonaco a tre strati e tinteggiata, sono presenti inserti in pietra calcarea tipo marmo. Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con tempere semilavabili. I soffitti sono in parte controsoffittati e contengono l'illuminazione a faretti e l'impianto di climatizzazione;
- Pavimentazione interna: parquet in legno;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in alluminio elettrocolorato con vetro camera, i due portoni di ingresso sono blindati con finitura in legno uno e laccato l'altro, le porte interne sono di legno tamburrato con finitura laccata;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico collegati alla rete pubblica, impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite unità centrale esterna dedicata, impianto citofonico;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni la scala D interna di distribuzione ai piani ed il relativo ascensore, il camminamento sullo spazio comune coperto interno allo stabile, le scale di collegamento allo spazio coperto al piano terra dove sono presenti varie attività commerciali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Al momento del sopralluogo erano presenti anche la segretaria ed un altro collaboratore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1997 al 21/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2004 al 03/06/2010	**** Omissis ****	Decreto tribunale di Latina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2010 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 04/06/2010
Reg. gen. 14994 - Reg. part. 3503
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione Personale
Iscritto a Latina il 27/10/2017
Reg. gen. 23992 - Reg. part. 3778
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Latina il 03/06/2010
Reg. gen. 14993 - Reg. part. 8871
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Bene acquistato in regime di comunione dei beni dai soggetti a favore ognuno per la quota pari a 1/2.
- **Atto tra Vivi**
Trascritto a Costituzione di Fondo Patrimoniale il 28/09/2011
Reg. gen. 23103 - Reg. part. 15649
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 12/02/2024

Reg. gen. 3602 - Reg. part. 2828

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Latina, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato il 23.02.1968, riadottato il 11.03.1971 ed approvato il 13.01.1972 DM 6476, in zona urbanistica R (Ridimensionamento viario ed edilizio), sottozona R7 - (Alta continuità con porticato).

L'immobile risulta essere stato autorizzato con Concessione Edilizia n°387 del 31.12.1990; variante n°95 del 26.07.1994 e variante n°11/1997.

Si rileva pertanto corrispondenza fra il costruito e quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

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'edificio è stato edificato con concessione edilizia n° 387 del 31.12.1990; con concessione edilizia n°95 del 26.07.1994 e n° 11/1997.

In base a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alle suddette concessioni edilizie, sono state apportate delle modifiche interne al fine di ottenere una leggera rimodulazione degli spazi interni attraverso lo spostamento di alcune tramezzature interne e relative porte di accesso alle stanze oltre alla posa di una tramezzatura a mò di separè nei pressi della seconda entrata dell'immobile. Secondo quanto riferito dell'esecutato, tali modifiche non autorizzate, erano già in essere al momento dell'acquisto.

Agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina non vi è traccia di concessioni atte a legittimare tali modifiche. Le stesse non erano presenti negli atti catastali, si è provveduto quindi alla presentazione di un Docfa per l'esatta rappresentazione degli spazi interni ai fini della vendita.

Sarà necessaria, dopo la vendita, la presentazione di una CILA per regolarizzare tali modifiche interne, essa inciderà per circa €. 2.500,00 somma da detrarre al valore dell'immobile stimato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'istanza di agibilità presentata ai sensi dell'Art. 25 D.P.R. 380/2001, prot **** Omissis **** del 06.04.2010, non contiene al suo interno le certificazioni di cui sopra ma le autocertificazioni di cui al D.P.R. 445/2000.

Il certificato di agibilità si ritiene rilasciato in virtù del silenzio assenso.

Ai fini della eventuale vendita, alla presente viene allegato il certificato APE non depositato presso gli uffici dell'ENEA in quanto l'esecutato non ha potuto esibire, perchè sprovvisto, le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte, il libretto d'impianto debitamente firmato e timbrato da un tecnico responsabile della manutenzione nonché l'ultimo rapporto di controllo e di efficienza energetica (sempre rilasciato dal manutentore), documentazione necessaria al deposito dell'APE presso l'ufficio suddetto.

Viene comunque prodotto il certificato che attesta la classe energetica di appartenenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Carlo Armellini, 30, scala D, piano 1°
Quota d'immobile pari ad 1/2 destinato ad Ufficio e studio privato, inserito in un edificio di maggiore consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 234, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



Valore di stima del bene: € 112.770,00

Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitati desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.

Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo unitario per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è pressochè in linea con quello complessivamente calcolato e corrisponde ad € 2.685,00/mq prezzo che al suo interno comprende caratteristiche di finitura dell'immobile quali la pavimentazione, l'impianto di climatizzazione, l'ascensore.

L'importo a metro quadro è scaturito dalla media degli importi attribuiti ad ognuna delle singole parti che compongono l'immobile e deriva quindi dalla media pesata e ponderata di tutti gli elementi che lo compongono.

Il valore dell'immobile è stato dovuto essere calcolato necessariamente sulla superficie totale e non sul 50% in esecuzione in quanto, data la natura di "indiviso" dello stesso, non si è in grado di stabilire quale delle due metà è in esecuzione o quale sia la superficie degli accessori e servizi da attribuire ad una o all'altra parte di proprietà.

Al montante calcolato vanno poi detratte le spese necessarie alla presentazione della pratica CILA per gli spostamenti interni effettuati da produrre presso il Comune di Latina che è stata stimata in €. 2.500,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Latina (LT) - Via Carlo Armellini, 30, scala D, piano 1°	82,00 mq	2.685,00 €/mq	€ 225.540,00	50,00%	€ 112.770,00
Valore di stima:					€ 112.770,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Priverno, li 01/08/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n° 387/90 e varianti n°95/94 e n°11/97 (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale depositata presso l'UTE (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesya di agibilità (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - rappresentazione planimetrica da rilievo (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - rappresentazione planimetrica, sovrapposizione stato attuale - di progetto (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - variazione DOCFA con planimetria catastale aggiornata (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestato di prestazione energetica APE (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta di avvenuta denuncia di Variazione (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta invio perizia parte esecutrice (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta invio perizia parte eseguita (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta invio perizia custode giudiziario (Aggiornamento al 01/08/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Carlo Armellini, 30, scala D, piano 1°
Quota d'immobile pari ad 1/2 destinato ad Ufficio e studio privato, inserito in un edificio di maggiore consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 234, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Latina, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato il 23.02.1968, riadottato il 11.03.1971 ed approvato il 13.01.1972 DM 6476, in zona urbanistica R (Ridimensionamento viario ed edilizio), sottozona R7 - (Alta continuità con porticato). L'immobile risulta essere stato autorizzato con Concessione Edilizia n°387 del 31.12.1990; variante n°95 del 26.07.1994 e variante n°11/1997. Si rileva pertanto corrispondenza fra il costruito e quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Carlo Armellini, 30, scala D, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 234, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta adibito a studio professionale presentando uno stato di conservazione buono, privo di segni di degrado o di mancata manutenzione.		
Descrizione:	Quota d'immobile pari ad 1/2 destinato ad Ufficio e studio privato, inserito in un edificio di maggiore consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Al momento del sopralluogo erano presenti anche la segretaria ed un altro collaboratore.		

