

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciscione Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 114.323,30	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.300,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°	22



INCARICO

In data 18/12/2023, 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 21/12/2023 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 Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEI VOLSCI, 8, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1°

Appartamento sito al piano primo di un edificio di maggior consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile prima indicato in Via Passeggiata San Giovanni, dopo la cessione delle aree di lottizzazione e la nuova toponomastica resta individuato all'indirizzo di Via dei Volsci, 8.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEI VOLSCI, 8, PIANO S/1°

Box auto sito al piano seminterrato primo di un edificio di maggior consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile prima indicato in Via Passeggiata San Giovanni, dopo la cessione delle aree di lottizzazione e la nuova toponomastica resta individuato all'indirizzo di Via dei Volsci, 8.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta iscritto allo stato civile del comune di Norma allo stato libero in quanto divorziato dal 07/10/2021.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina: a nord ovest con l'interno 5 del condominio, a nord est con scala condominiale ed interno 3 del condominio, a sud est su distacco da altri fabbricati e su scala esterna di passaggio condominiale, a sud ovest su parcheggio pubblico da Via Passeggiata San Giovanni;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	81,90 mq	86,10 mq	1	86,10 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	25,45 mq	28,50 mq	0,35	9,97 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				96,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,07 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito lungo la strada principale del Comune di Norma subito a ridosso del centro storico ma comunque ben servito da parcheggi negozi di vario genere e da tutti i servizi territoriali presenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1991 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 815, Sub. 30 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 454,48 Piano 1°
Dal 05/10/1992 al 04/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 815, Sub. 30 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 454,48 Piano 1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	815	30		A2	4	5,5	103 mq	454,48 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla superficie catastale, quella rilevata risulta lievemente superiore comunque rientrante nella tollerabilità dell'errore di misurazione.

PRECISAZIONI

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

Richiesto il certificato di residenza dell'esecutato presso il Comune di Norma dallo stesso risulta che



L'esecutato risiede nel Comune di Norma in **** Omissis ****, lo stesso risulta di stato libero causa divorzio dal 07/10/2021.

PATTI

L'immobile risulta allo stato attuale nella disponibilità dell'esecutato ed occupato da mobili e suppellettili di uso abitativo anche se non abitato dallo stesso. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato. Lo stato di conservazione risulta ottimo anche se si presenta impolverato in quanto da tempo non usato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un condominio riconosciuto e registrato. Il bene pignorato ha in comune con gli altri immobili oggetto di condominio l'androne di accesso e la scala di distribuzione ai piani e quella di collegamento dal parcheggio sito su Via Passeggiata San Giovanni. Lo stesso non risulta fisicamente fuso con immobili contigui ed è fisicamente individuabile.

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: a nord ovest con l'interno 5 del condominio, a nord est con scala condominiale ed interno 3 del condominio, a sud est su distacco da altri fabbricati e su scala esterna di passaggio condominiale, a sud ovest su parcheggio pubblico da Via Passeggiata San Giovanni;
- Altezza interna utile: mt 2.70 circa;
- Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: tetto a più falde inclinate;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate con intonaco a tre strati nella parte interna e rifiniti con mattoni da cortina nella facciata. Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con tempere semilavabili i bagni e la cucina con marmorino finto stucco romano le camere ed il salone. Su tutti i soffitti sono presenti stucchi e cornici e parti controsoffittate contenenti illuminazione a faretti;
- Pavimentazione interna: marmette in gres porcellanato per le stanze e camere, in maiolica per i bagni;
- Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno massello essenza pino russo protette da avvolgibili in pvc con zanzariere a finestra, il portone di ingresso è blindato con finitura in legno, le porte interne sono di legno tamburrato con finitura mogano;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico collegati alla rete pubblica, impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni in alluminio e cadiuvato da



impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto citofonico, impianto radiotelevisivo con parabola satellitare;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni la scala interna di distribuzione ai piani e la scala semi esterna che collega il parcheggio su Via Passeggiata San Giovanni con la strada Via dei Volsci da cui si accede al palazzo condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1991 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/1992 al 04/03/2023	**** 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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 284
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Latina il 05/10/1992
Reg. gen. 20088 - Reg. part. 14329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 17/04/2023
Reg. gen. 10622 - Reg. part. 7435
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 Norma, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B1 - Completamento.

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Lo stabile nel quale è compreso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato con Concessione Edilizia n° 134 del 09.12.1989. In base a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione edilizia, sono state apportate delle modifiche interne atte a creare un secondo bagno attraverso la tramezzatura di una stanza interna all'immobile oltre alla inclusione di superficie destinata ad altra unità abitativa attigua senza comunque aumento di cubatura o superficie utile generale. Secondo quanto riferito dell'esecutato, tali modifiche non autorizzate, erano già in essere al momento dell'acquisto. Non ricorda con precisione se direttamente richieste dallo stesso in fase di contrattazione dell'acquisto al fine di rendere l'immobile più rispondente alle proprie esigenze.

Agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Norma non vi è traccia di varianti atte a legittimare tale modifica.

Le suddette modifiche interne comunque risultano riportate sulla planimetria catastale del bene.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 13 giugno 2024 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato nella Concessione Edilizia n° 134/89, infatti come già detto l'immobile presenta un secondo locale destinato bagno, non contemplato nella stessa, ottenuto attraverso la divisione di una stanza. oltre all'allargamento, verso unità attigua, senza comunque aumento di cubatura o superficie utile generale. Detta difformità è sanabile dalla parte aggiudicataria ai sensi dell'Art. 17 L. 47/85 come ripreso dall'Art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i. e ricade in base all'epoca dell'abuso dichiarato dall'esecutato all'interno dell'Art. 39 della L. 724/94.

Il ripristino della regolarità dei luoghi inciderà per circa € 10.500,00, somma da detrarre al valore dell'immobile stimato.

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 della caldaia 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 che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

L'esecutato, secondo quanto dichiarato durante in sopralluogo del 13 giugno 2024, ha dichiarato di essere in regola con le spese condominiali. Tale dichiarazione non è stata comunque possibile verificare in quanto l'amministratore di condominio non ha mai risposto nè alle telefonate nè tantomeno ai numerosi messaggi inviati dallo scrivente qualificatosi quale C.T.U. del Tribunale di Latina.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta iscritto allo stato civile del comune di Norma allo stato libero in quanto divorziato dal 07/10/2021.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina: a nord ovest con il box n°13, a nord est con spazio di manovra, a sud est con scala condominiale di accesso dal parcheggio su Via Passeggiata San Giovanni, a sud ovest con muro di sostegno del parcheggio pubblico da Via Passeggiata San Giovanni.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,87 m	s/1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito lungo la strada principale del Comune di Norma subito a ridosso del centro storico ma comunque ben servito da parcheggi negozi di vario genere e da tutti i servizi territoriali presenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1991 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 815, Sub. 59 Categoria C6 Cl.8, Cons. 26 Superficie catastale 29 mq Rendita € 48,34 Piano s/1°
Dal 05/10/1992 al 04/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 815, Sub. 59 Categoria C6 Cl.8, Cons. 26 Superficie catastale 29 mq Rendita € 48,34 Piano s/1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	815	59		C6	8	26	29 mq	48,34 €	s/1°	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

Richiesto il certificato di residenza dell'esecutato presso il Comune di Norma dallo stesso risulta che l'esecutato risiede nel Comune di Norma in **** Omissis ****, lo stesso risulta di stato libero causa divorzio dal 07/10/2021.

PATTI

L'immobile risulta allo stato attuale nella disponibilità dell'esecutato ed occupato da suppellettili vari compatibili con la destinazione d'uso propria dell'immobile.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta ottimo anche se impolverato da un non uso.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un condominio riconosciuto e registrato. Il bene pignorato ha in comune con gli altri immobili oggetto di condominio l'androne di accesso per spazio di manovra e la scala di accesso dal parcheggio pubblico su Via Passeggiata San Giovanni.
Lo stesso non risulta fisicamente fuso con immobili contigui ed è fisicamente individuabile.

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: a nord ovest con il box n°13, a nord est con spazio di manovra, a sud est con scala condominiale di accesso dal parcheggio su Via Passeggiata San Giovanni, a sud ovest con muro di sostegno del parcheggio pubblico da Via Passeggiata San Giovanni.
- Altezza interna utile: mt 2.87 circa;



- Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.;
- Solai: del tipo latero cementizi gettati in opera;
- Copertura: tetto a più falde inclinate;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed esterne risultano intonacate con intonaco a tre strati nella parte interna ed esterna;
- Pavimentazione interna: in calcestruzzo elicotterato tipo industriale;
- Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono costituiti da porta in lamiera zincata e verniciata munita di apertura elettrificata sia per la chiusura del box auto che per la chiusura dello spazio di manovra;
- Impianti: l'immobile risulta fornito da impianto elettrico tipo civile, impianto idraulico di adduzione e scarico collegati alla rete pubblica;
- Dotazioni comuni: l'immobile ha in comune con gli altri subalterni la scala che collega i box auto al parcheggio su Via Passeggiata San Giovanni e lo spazio di arrivo e manovra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1991 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/1992 al 04/03/2023	**** 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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 284
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Latina il 05/10/1992
Reg. gen. 20088 - Reg. part. 14329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 17/04/2023
Reg. gen. 10622 - Reg. part. 7435
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 Norma, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B1 - Completamento.

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 non risulta agibile.

Lo stabile nel quale è compreso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato con Concessione Edilizia n° 134 del 09.12.1989.

L'immobile risulta conforme con quanto riportato sulla stessa.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

L'esecutato, secondo quanto dichiarato durante in sopralluogo del 13 giugno 2024, ha dichiarato di essere in regola con le spese condominiali. Tale dichiarazione non è stata comunque possibile verificare in quanto l'amministratore di condominio non ha mai risposto nè alle telefonate nè tantomeno ai numerosi messaggi



inviati dallo scrivente qualificatosi C.T.U. del Tribunale di Latina. L'importo medio su riportato è comprensivo di spese condominiali di altro immobile facente parte della medesima esecuzione immobiliare. Gli importi specifici per singolo immobile non sono specificabili per le motivazioni suddette relative alla reperibilità dell'amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vengono costituiti 2 lotti separati in quanto l'appartamento (lotto n°1) ed il box auto (lotto n°2) risultano già divisi catastalmente con uno specifico numero di subalterno e fisicamente, infatti il lotto n°1 è posizionato al primo piano dell'edificio, mentre il lotto n°2 al piano seminterrato.

La vendita di entrambi i lotti non è soggetta ad iva.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°
Appartamento sito al piano primo di un edificio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 815, Sub. 30, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.323,30
Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitari 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 pressoché in linea con quello complessivamente calcolato e corrisponde ad € 1190,00/mq prezzo che al suo interno comprende le pertinenze dell'immobile ossia i balconi.
L'importo a metro quadro è scaturito dalla media degli importi attribuiti ad ognuna delle singole parti di edificio che compongono l'immobile e scaturisce dalla media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.
Al montante calcolato vanno poi detratte le spese necessarie alla presentazione della pratica di condono per gli ampliamenti interni effettuati da produrre presso il Comune di Norma che è stata stimata in €. 10.500,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°	96,07 mq	1.190,00 €/mq	€ 114.323,30	100,00%	€ 114.323,30
Valore di stima:					€ 114.323,30



Valore di stima: € 114.323,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10500,00	€

Valore finale di stima: € 114.323,30

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°
Box auto sito al piano seminterrato primo di un edificio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 815, Sub. 59, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.300,00
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 € 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°	29,00 mq	700,00 €/mq	€ 20.300,00	100,00%	€ 20.300,00
Valore di stima:					€ 20.300,00

Valore di stima: € 20.300,00

Valore finale di stima: € 20.300,00

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 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sciscione Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Progetto di edificio per civile abitazione e negozi (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica dei lotti (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo come da Cessione Edilizia n°134/1989 (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo con modifiche non autorizzate apportate alla C.E 134/1989 (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali relative al sub 30 ed al sub 59 rispettivamente lotto n°1 e n°2 (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta di invio perizia al custode giudiziario (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta di invio perizia alla parte esecutrice (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta di invio perizia alla parte esecutata (Aggiornamento al 03/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°
Appartamento sito al piano primo di un edificio di maggior consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 815, Sub. 30, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Norma, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B1 - Completamento. Si rileva pertanto corrispondenza fra il costruito e quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Prezzo base d'asta: € 114.323,30

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°
Box auto sito al piano seminterrato primo di un edificio di maggior consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 815, Sub. 59, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla attenta analisi della documentazione edilizia presente agli atti del Comune di Norma, si evince che il terreno su cui è stato costruito lo stabile, ricade secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato, in zona urbanistica B, sottozona B1 - Completamento.

Prezzo base d'asta: € 20.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.323,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, scala B, interno 4, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 815, Sub. 30, Categoria A2	Superficie	96,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato. Lo stato di conservazione risulta ottimo anche se si presenta impolverato in quanto da tempo non usato.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di un edificio di maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.300,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Norma (LT) - Via dei Volsci, 8, piano s/1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 815, Sub. 59, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta ottimo anche se impolverato da un non uso.		
Descrizione:	Box auto sito al piano seminterrato primo di un edificio di maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEI VOLSCI, 8, SCALA B, INTERNO 4, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 284
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 17/04/2023
Reg. gen. 10622 - Reg. part. 7435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEI VOLSCI, 8, PIANO S/1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 284
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 17/04/2023
Reg. gen. 10622 - Reg. part. 7435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

