

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barberis Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

Codice fiscale: 09722490969

contro

Agliano S.r.l.

Codice fiscale: 01NCR17280918992

Nato a **Capoli** il 09/09/1972

De Bonis Maria Assunta

Codice fiscale: 08NMSS75H68G6988

Nata a **Averno** il 28/06/1975

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
1 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione.....	
Lotto n. Unico.....	
Elenco allegati.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare.....	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
2 di 12
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 05/01/2022, il sottoscritto Ing. Barberis Massimiliano, con studio in Via Provenzale, 26 - 04100 - Latina (LT), email massimiliano.barberis@gmail.com, PEC massimiliano.barberis@ingpece.eu, Tel. 349 0794641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2022 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 Priverno (LT) - Via della Stazione 218/b

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita nel Comune di Priverno (LT) in via della Stazione 218/b e precisamente: appartamento composto da sei vani catastali compreso il locale garage dislocati ai piani terra (garage) e secondo (appartamento). La superficie lorda è di circa 100 mq, con alcuni balconi coperti. L'autorimessa al piano terra è di circa 10 mq.

L'appartamento si trova al secondo piano ed è composto dai seguenti locali: salone con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni (di cui uno di ridotte dimensioni), un piccolo ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via della Stazione 218/b

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:

- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **[Redacted]**
Nata a **[Redacted]** il 09/09/1972
- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **[Redacted]**
Nata a **[Redacted]** il 28/06/1975

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

- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)
- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con part. 2043, part. 522, part. 89, part. 1230.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,20 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,85 m	Secondo
Loggia	10,70 mq	10,95 mq	0,40	4,38 mq	2,85 m	Secondo
Autorimessa	25,10 mq	20,20 mq	0,50	10,10 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				116,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1991 al 29/12/2006	La Patolegi SaS	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1990, Sub. 21 Categoria F3 Piano Secondo

Dal 29/12/2006 al 13/06/2007	La Patolegi SaS	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1090, Sub. 67 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano Secondo
Dal 13/06/2007 al 09/11/2015	Agliano e De Bonis	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1090, Sub. 67 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 340,86 Piano Secondo
Dal 09/11/2015 al 08/08/2022	Agliano e Be Bonis	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1090, Sub. 67 Categoria A2 Cl.4 Rendita € 340,86 Piano Secondo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato	
	25	1090	67		A2	4	6 vani	113 mq	340,86 €	Secondo		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Buono, commisurato alla data di costruzione. Attualmente non in utilizzo.

PARTI COMUNI

Vano scala, ascensore, spazio condominiale di manovra

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Palazzina in cemento armato, copertura con terrazzo non praticabile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1991 al 13/06/2007	La Patolegi SaS di Palluzzi Pierantonio Codice Fiscale/P.IVA: 01257400596	Accatastamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/06/2007 al 08/08/2022	[REDACTED] Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Falessi	13/06/2007			66689	22260
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registro conservatoria Latina	15/06/2007			23915	11465
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Latina	15/06/2007			11465	

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 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Mutuo fondiario** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Latina il 15/06/2007
Reg. gen. 23916 - Reg. part. 8561
Quota: intero
Importo: € 135.000,00
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Concessione edilizia: n. 6136 5/10/1984, n. 6298 del 18/12/1995, n. 8966 del 16/1/99

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.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via della Stazione 218/b
Unità immobiliare sita nel Comune di Priverno (LT) in via della Stazione 218/b e precisamente: appartamento composto da sei vani catastali compreso il locale garage dislocati ai piani terra (garage) e secondo (appartamento). La superficie lorda è di circa 100 mq, con alcuni balconi coperti. L'autorimessa al piano terra è di circa 10 mq. L'appartamento si trova al secondo piano ed è composto dai seguenti locali: salone con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni (di cui uno di ridotte dimensioni), un piccolo ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1090, Sub. 67, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.304,00
Borsino immobiliare fascia media 1.033 EUR/mq, mentre OMI riporta 1.100 EUR/mq. Useramo 1.050 EUR/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - Via della Stazione 218/b	116,48 mq	1.050,00 €/mq	€ 122.304,00	100,00%	€ 122.304,00
				Valore di stima:	€ 122.304,00

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 21/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barberis Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto notarile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta contratti registrati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 7 Altri allegati - Quotazioni
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - Trasmissione alle parti
- ✓ N° 10 Foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 9 di 12
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via della Stazione 218/b
Unità immobiliare sita nel Comune di Priverno (LT) in via della Stazione 218/b e precisamente: appartamento composto da sei vani catastali compreso il locale garage dislocati ai piani terra (garage) e secondo (appartamento). La superficie lorda è di circa 100 mq, con alcuni balconi coperti. L'autorimessa al piano terra è di circa 10 mq. L'appartamento si trova al secondo piano ed è composto dai seguenti locali: salone con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni (di cui uno di ridotte dimensioni), un piccolo ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1090, Sub. 67, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Concessione edilizia: n. 6136 5/10/1984, n. 6298 del 18/12/1995, n. 8966 del 16/1/99

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
10 di 12
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via della Stazione 218/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1090, Sub. 67, Categoria A2	Superficie	116,48 mq
Stato conservativo:	Buono, commisurato alla data di costruzione. Attualmente non in utilizzo.		
Descrizione:	Unità immobiliare sita nel Comune di Priverno (LT) in via della Stazione 218/b e precisamente: appartamento composto da sei vani catastali compreso il locale garage dislocati ai piani terra (garage) e secondo (appartamento). La superficie lorda è di circa 100 mq, con alcuni balconi coperti. L'autori messa al piano terra è di circa 10 mq. L'appartamento si trova al secondo piano ed è composto dai seguenti locali: salone con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni (di cui uno di ridotte dimensioni), un piccolo ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
11 di 12
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Mutuo fondiario** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Latina il 15/06/2007
Reg. gen. 23916 - Reg. part. 8561
Quota: intero
Importo: € 135.000,00
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro **[REDACTED]**
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it