

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spiridigliozzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.842,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

In data 02/09/2025, il sottoscritto Ing. Spiridigliozzi Maurizio, con studio in Via Asinara, Contrada Selvaroccio 13 - 03040 - Pignataro Interamna (FR), email maurizio.spidi@libero.it;studiotecnico.ingspiridigliozzi@gmail.com, PEC mau.spiridigliozzi@ingpec.eu, Tel. 328 7029605, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Via Santa Lucia

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Minturno (LT) in una zona residenziale periferica. Esso fa parte di un complesso di villette a schiera che conta in tutto 9 villette (distinti in due corpi di fabbrica il primo composto da 6 immobili tra cui quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e il secondo composto da altre 3 villette). Il lotto è costituito da una villetta a schiera disposta su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita a 600 m da supermercato, 750m dal centro sportivo, 850m dalla scuola, 1100m da Farmacia, 1100m dalla Casa Comunale e 1300m da Chiesa S.Pietro Apostolo. La caratteristica della zona è periferica normale, a traffico locale con parcheggi sufficienti, provvisti di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono presenti nella zona importanti servizi ad alta tecnologia. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono agricole con principali collegamenti pubblici con fermata autobus a circa 500 metri. L'immobile si sviluppa su tre livelli, con struttura in C.A. con copertura a falde. Il piano seminterrato, a cui si accede dal lato sud transitando per una pertinenza esclusiva dopo aver attraversato un cancello pedonale, è dotato di angolo cucina e spazio adibito a soggiorno, inoltre è presente un locale adibito a dispensa, un piccolo locale ricavato nel sottoscala e un bagno. Tramite la scala interna si accede al piano terra, al quale si può accedere dal portone principale dopo aver attraversato, una pertinenza sul lato nord a cui si accede dalla strada privata da un cancello pedonale. Subito dopo l'ingresso principale è ubicato un locale adibito a cabina armadio e il resto del piano adibito a soggiorno è disposto su un livello leggermente più basso. Sul lato opposto all'ingresso è presente un balcone con sovrastante struttura in alluminio destinata a Locale Caldaia. Con l'ultima rampa di scale si accede al piano primo, destinato a zona notte, dove sono ubicate due stanze da letto più piccole e la camera da letto matrimoniale con un balcone, nello stesso piano è presente un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che con atto rogato dal segretario del Comune di Minturno del 31/03/2005 repertorio 2901 registrato a Formia il 14/04/2005 al numero 241 trascritto a Latina in data 09/02/2006 ai numeri 4145/2316, il Comune di Minturno trasformava il diritto di superficie in diritto di proprietà (si riporta negli allegati copia dell'atto);

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Via Santa Lucia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile (ex art. 567 c.p.c., comma 2) a firma del notaio dott. Candore Carmelo risulta completo, fatto salvo di alcuni refusi riscontrati nel documento, il quale nella pagina n. 4 della certificazione indica il nome del Comune, come Minturno e Montornio, invece di Minturno. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, delle visure catastali ed acquisizione dell'atto rogato dal segretario del Comune di Minturno del 31/03/2005 repertorio 2901 registrato a Formia il 14/04/2005 al numero 241 trascritto a Latina in data 09/02/2006 ai numeri 4145/2316, nel quale il Comune di Minturno trasformava il diritto di superficie in diritto di proprietà.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire certificato di estratto di matrimonio (riportato in allegato) presso il Comune di Gaeta dove si riscontra che il regime patrimoniale è di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con due unità immobiliari distinte al Catasto con fg 21 particella 1324 sub. 4 e sub. 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino (Piano seminterrato)	53,49 mq	62,20 mq	1	62,20 mq	2,35 m	S1
Villino (Piano terra)	51,00 mq	60,50 mq	1	60,50 mq	2,56 m	T
Villino (Piano Primo)	54,00 mq	62,80 mq	1	62,80 mq	2,78 m	1
Locale Caldaia	0,77 mq	0,87 mq	0,6	0,52 mq	2,73 m	T
Balconi	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	T-1
Corti Esclusive	79,78 mq	79,78 mq	0,1	7,98 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				197,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7 Categoria A7
Dal 27/09/1998 al 20/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7 Categoria A7
Dal 20/03/1999 al 31/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7 Categoria A7
Dal 31/03/2005 al 15/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7 Categoria A7
Dal 15/07/2011 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7 Categoria A7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	1324	6-7		A7	3	8 vani	180 mq	661,06 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (LT0183834 del 15/07/2011) in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Latina, emersa durante il sopralluogo del Ctu che ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancanza di una finestra nel bagno al piano S1, di un ripostiglio/sottoscala e del locale caldaia al Piano Terra, si è proceduto a realizzare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale mediante aggiornamento Catastale con Pratica numero: LT0014260 del 10/02/2026.

PRECISAZIONI

L'aggiornamento Catastale Pratica numero: LT0014260 ha aggiornato rispetto alla planimetria depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Latina assunta al protocollo LT0183834 del 15/07/2011, nello specifico il sottoscritto CTU ha accertato una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancanza di una finestra nel bagno al piano S1, mancanza di un ripostiglio/sottoscala e mancanza del locale caldaia al Piano Terra.

PATTI

Non vi sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono non presenta criticità, come riscontrabile nella relazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Per quanto attiene alle parti comuni si fa riferimento all'elaborato planimetrico ed estratto dei subalterni, dove la particella 1324 del foglio 21 sub 1 è bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile oggetto di stima non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti caratteristiche generali:

- Struttura portante in cemento armato;
- Fondazioni sono del tipo a travi rovesce;
- Struttura in elevazione con pilastri e travi;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura a due falde;
- Tamponature in muratura a cassetta con strato coibente;
- Intonaci di tipo civile;
- Pavimentazione interna in monocottura sul piano seminterrato e in parquet per il piano terra e piano primo;
- Infissi esterni tapparelle del tipo avvolgibile in PVC elettrificate;
- Infissi in pvc con finitura simil legno;
- Scale in c.a. rivestite in marmo
- Impianto elettrico, idrico, termico e citofonico sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati senza effettiva residenza che risulta essere in Via Santa Albinia 9 Comune di Minturno (LT).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1999 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Areniello	20/03/1999	30583	3392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/04/1999	7027	4234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2000 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Atto Amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/02/1999	58	289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	09/03/2000	5088	3262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2011 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dente Francesco	17/11/2011	188659	26544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	05/12/2011	28685	19599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2011 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dente Francesco	17/11/2011	188660	26545

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	05/12/2011	28687	4633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2011 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dente Francesco	17/11/2011	188659	26544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	05/12/2011	28686	19600
		Registrazione			
				Presso	Data
Dal 05/12/2011 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dente Francesco	17/11/2011	188658	26543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	05/12/2011	28684	19598
		Registrazione			
				Presso	Data
Dal 05/12/2011 al 14/06/2012	**** Omissis ****	Atto Ipoteca Legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Equitalia Sud Spa	05/06/2012	534	2812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	14/06/2012	13434	1387
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2018 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Atto Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Riscossione	21/02/2018	3025	5718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	23/02/2018	4528	717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2025 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Atto Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Riscossione	24/02/2025	6907	5725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	25/02/2025	4782	755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2025 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Atto Esecutivo o Cautelare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario Del Tribunale	13/05/2025	1427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	19/05/2025	13071	9825
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza dell'immobile è stata determinata sulla base della Certificazione notarile prodotta dalla Creditrice procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU. Di seguito si riporta quanto certificato dal **** Omissis ****. A tutto il giorno 19/05/2025, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di piena proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno di **** Omissis ****, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) **** Omissis **** sopra generalizzati, divennero proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto di compravendita del 17/11/2011 ricevuto dal Notaio Dente Francesco in Napoli, numero 188659/26544 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 05/12/2011 ai numeri 28686/19600, dalle signore **** Omissis ****, piene proprietarie della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna; Si precisa che in detto atto di compravendita i signori **** Omissis **** sopra generalizzati, divennero proprietari per la quota di $\frac{3}{54}$ ciascuno del terreno censito al catasto Terreni al foglio 21 mappale 1323 il quale non risulta inserito né nella nota d'iscrizione dell'ipoteca di cui al punto a) né nella nota di trascrizione del pignoramento;

b) **** Omissis **** sopra generalizzata divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$: - per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà con denuncia di successione registrata a Formia il 18/02/1999 al numero 58/289 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 09/03/2000 ai numeri 5088/3262 in morte del signor **** Omissis ****, (Altri eredi **** Omissis ****) accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 05/12/2011 ai numeri 28685/19599; Si precisa che nella nota di trascrizione della denuncia di successione viene indicata la quota di $\frac{1}{3}$ di piena proprietà mentre nella nota dell'accettazione tacita viene indicata la quota di $\frac{1}{6}$; - per la quota di $\frac{2}{6}$ di proprietà superficaria con atto di compravendita ricevuto dal notaio **** Omissis **** il 20/03/1999 repertorio 30583/3392 trascritto a Latina il 13/04/1999 ai numeri 7027/4234 dai signori **** Omissis **** e successivo atto di rettifica ricevuto dal notaio **** Omissis **** del 17/11/2011 repertorio 188658/26543 e trascritto a Latina il 05/12/2011 ai numeri 28684/19598;

c) **** Omissis **** divenne proprietaria superficiale per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di assegnazione a rogito del notaio **** Omissis **** del 09/06/1985 trascritto a Latina il 05/07/1985 ai numeri 8991/7083; Si precisa che con atto rogato dal segretario del Comune di Mintorno del 31/03/2005 repertorio 2901 registrato a Formia il 14/04/2005 al numero 241 trascritto a Latina in data 09/02/2006 ai numeri 4145/2316, il Comune di Montornio trasformava il diritto di superficie in diritto di proprietà;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 05/12/2011, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Latina il 05/12/2011

Reg. gen. 28687 - Reg. part. 4633

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA LEGALE**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Latina il 14/06/2012

Reg. gen. 13434 - Reg. part. 1387

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Latina il 23/02/2018

Reg. gen. 4528 - Reg. part. 717

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Latina il 25/02/2025

Reg. gen. 4782 - Reg. part. 755

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Agenzia del territorio di Latina il 19/05/2025

Reg. gen. 13071 - Reg. part. 9825

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** per Euro 560.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 280.000,00 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. sede in Bergamo codice fiscale 03064840169 avente eletto domicilio in Latina presso Banco di Brescia via Isonzo n. 3 e contro **** Omissis **** e **** Omissis **** sopra generalizzati;

b) Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** per Euro 456.797,50 di cui Euro 228.398,75 per capitale a favore di Equitalia Sud S.p.a. sede in Roma codice fiscale 11210661002 avente eletto domicilio in Caserta via Lamberti Fabb. A4 e contro **** Omissis **** sopra generalizzato;

c) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** per Euro 294.462,84 di cui Euro 147.231,42 per capitale a favore di Agenzia delle Entrate riscossione sede in Roma codice fiscale 13756881002 avente eletto domicilio in Latina S.S: dei Monti Lepini KM 51.260 e contro **** Omissis **** sopra generalizzato;

d) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 25/02/2025 ai numeri 4782/755 per Euro 3.964.704,14 di cui Euro 1.982.352,07 per capitale a favore di Agenzia delle Entrate riscossione sede in Roma codice fiscale 13756881002 avente eletto domicilio in Latina S.S: dei Monti Lepini KM 51.260 e contro **** Omissis **** sopra generalizzato;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Latina in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** a favore di Grogu SPV srl sede in Conegliano, codice fiscale 05197150260 e contro **** Omissis **** e **** Omissis **** sopra generalizzati;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel P.R.G. Vigente, approvato con deliberazione della G.R. n.5291 del 03/08/1984, pubblicato sul B.U.R. n.34 del 12/12/1984, in zona C/1 "edilizia economica e popolare" documento allegato.

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 in oggetto è stato edificato in virtù della C.E. n°1 del 02/01/1981, successivamente è stato oggetto di regolarizzazione con richiesta n° 1944 del UTC ai sensi della legge L.47_85 e rilascio di Concessione in sanatoria CE 267_1999.

Nello stato di fatto rilevato dal Ctu durante i sopralluoghi, l'immobile non risulta essere regolare ai fini urbanistici in base ai titoli rilasciati dal comune di Minturno e più precisamente in base alla concessione edilizia in Sanatoria n° 264 del 21/09/1999.

Nello specifico si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di una finestra nel bagno al Piano S1. Inoltre si è riscontrata una pensilina metallica in corrispondenza del piano seminterrato, che risulta non sanabile e per la quale si dispone la rimozione e il conferimento a discarica dei materiali.

Il Ctu ha provveduto a svolgere le ricerche presso gli enti esterni, relativamente al Certificato di Agibilità, Attestazione dell'allaccio Fognario. Sollecitato più volte l'Ufficio Tecnico Comunale, per le richieste di accesso agli atti protocollate, il Ctu non ha ricevuto alcuna risposta in merito all'esistenza della documentazione. Pertanto considerata l'incertezza relativa alla documentazione necessaria al redazione del fascicolo relativo all'immobile, il Ctu ritiene di detrarre al valore di stima finale i costi necessari alla redazione della documentazione mancante. Si precisa che prima di poter redigere il Certificato di Agibilità, bisognerà redigere Sanatoria Edilizia per la diversa distribuzione interna e la presenza di una finestra nel bagno al Piano S1.

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.

Il Ctu ha richiesto agli esecutati il certificato Ape in corso di validità. Sollecitati più volte gli Esecutati tramite pec senza ricevere risposte e ripresentando la richiesta durante il sopralluogo del 10/02/2026 in cui il Sig **** Omissis **** si impegnava a presentare la documentazione di conformità degli impianti entro 10 giorni. Il Ctu, trascorsi i tempi concessi all'Esecutato, non avendo ricevuto la documentazione prosegue con il deposito dell'elaborato peritale detraendo dal valore di stima il costo per la redazione delle certificazioni di conformità, necessarie alla stesura e deposito del Certificato Ape.

Pertanto considerata l'incertezza relativa alla documentazione necessaria al redazione del fascicolo relativo all'immobile, il Ctu ritiene di detrarre al valore di stima finale i costi necessari alla redazione di tutta la documentazione mancante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Ctu ha richiesto con comunicazione pec (in allegato) all'Amm. di Condominio le seguenti informazioni:

- conferma del nome del Condominio "Speranzella";
- se ci sono vincoli, destinazione d'uso e limitazioni all'utilizzo dell'immobile, riportati nel regolamento di condominio;
- eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni (Millesimi);
- eventuali verbali dove sono riportati eventuali approvazioni di lavori straordinari;
- eventuali delibere su lavori straordinari (spese straordinarie deliberate ma non ancora eseguite o pagate, che graveranno sull'aggiudicatario);
- dettaglio delle spese ordinarie e straordinarie non pagate fino alla data di notifica del pignoramento (anno 2025) ;
- importo esatto dell'eventuale debito per oneri condominiali;
- informazioni su eventuali responsabilità solidali per i condomini morosi;
- informazioni su eventuali difformità riscontrate negli spazi comuni o nell'unità esclusiva;
- informazioni su lavori straordinari in corso o in programma.

Ricevendo come risposta (in allegato):

che la denominazione del condominio è "Parco Speranzella" con CF 90029400596, che non sono stati deliberati lavori straordinari ed è in regola con i versamenti delle quote ordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Via Santa Lucia

Il bene oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Minturno (LT) in una zona residenziale periferica. Esso fa parte di un complesso di villette a schiera che conta in tutto 9 villette (distinti in due corpi di fabbrica il primo composto da 6 immobili tra cui quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e il secondo composto da altre 3 villette). Il lotto è costituito da una villetta a schiera disposta su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita a 600 m da supermercato, 750m dal centro sportivo, 850m dalla scuola, 1100m da Farmacia, 1100m dalla Casa Comunale e 1300m da Chiesa S.Pietro Apostolo. La caratteristica della zona è periferica normale, a traffico locale con parcheggi sufficienti, provvisti di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono presenti nella zona importanti servizi ad alta tecnologia. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono agricole con principali collegamenti pubblici con fermata autobus a circa 500 metri. L'immobile si sviluppa su tre livelli, con struttura in C.A. con copertura a falde. Il piano seminterrato, a cui si accede dal lato sud transitando per una pertinenza esclusiva dopo aver attraversato un cancello pedonale, è dotato di angolo cucina e spazio adibito a soggiorno, inoltre è presente un locale adibito a dispensa, un piccolo locale ricavato nel sottoscala e un bagno. Tramite la scala interna si accede al piano terra, al quale si può accedere dal portone principale dopo aver attraversato, una pertinenza sul lato nord a cui si accede dalla strada privata da un cancello pedonale. Subito dopo l'ingresso principale è ubicato un locale adibito a cabina armadio e il resto del piano adibito a soggiorno è disposto su un livello leggermente più basso. Sul lato opposto all'ingresso è presente un balcone con sovrastante struttura in alluminio destinata a Locale Caldaia. Con l'ultima rampa di scale si accede al piano primo, destinato a zona notte, dove sono ubicate due stanze da letto più piccole e la camera da letto matrimoniale con un balcone, nello stesso piano è presente un bagno.

Per la stima dell'immobile il CTU ha adottato due metodi.

1° metodo

Il Ctu ha svolto indagini in merito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile nell'ambito della stessa zona con analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti (Stima online) riferita alla zona dove risulta ubicato l'immobile. Dalla calcolo è risultato un valore compreso tra 221.163,0 euro e 267.630,00 euro. Il Ctu ha determinato per il primo metodo di calcolo il valore medio, pertanto nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni risulta come valore di mercato 244.396,50 €.

2° metodo

Come secondo metodo il Ctu si è avvalso delle quotazioni O.M.I. 1 semestre 2025, individuando il valore di mercato per nelle tipologie delle abitazioni civile, con categoria Catastale A7, per le quali risulta una quotazioni tra i 940 €/mq e i 1.350 €/mq. Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, si è assunto come valore 1.250 €/mq, che moltiplicato per la superficie 197,35 mq, determina un valore di mercato di € 246.687,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Minturno (LT) - Via Santa Lucia	197,35 mq	1.250,00 €/mq	€ 246.687,50	100,00%	€ 246.687,50
Valore di stima:					€ 246.687,50

Si assume come valore di stima la media dei valori risultanti dai due metodi: € 245.542,00

Al fine di determinare il valore finale il Ctu riporta di seguito le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile da detrarre dal valore di stima.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€
Dichiarazione di conformità (impianto elettrico,termico e idrico-sanitario) e verifica caldaia e controllo fumi	1.450,00	€
Attestazione APE	450,00	€
Redazione pratica SCA (Agibilità)	4.300,00	€
Oneri di rimozione e conferimento a discarica autorizzata pensilina	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 233.842,00

Il sottoscritto Ctu, nello svolgimento delle operazioni peritali, a seguito del confronto tra la documentazione reperita e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, ha riscontrato quanto segue:

- difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali;
- difformità relative tra stato di fatto e elaborati progettuali;
- mancanza del certificato APE, richiesto ma non consegnato;
- mancanza delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ed impianto igienico sanitario, richiesti ma non consegnati;
- mancanza delle dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e di climatizzazione, libretto d'impianto e verifica fumi della caldaia (che impediscono la redazione del certificato Ape) richiesti ma non consegnati;
- mancato reperimento presso gli uffici comunali del documento di Agibilità, richiesto ma non consegnato;
- mancato reperimento presso gli uffici comunali del documento relativo allaccio in fogna, richiesto ma non consegnato.

Il Ctu considerati i punti sopra riportati, ha comunque concluso l'elaborato peritale raggiungendo per l'immobile il valore di stima che risulta deprezzato degli importi necessari alla redazione documentazione mancante.

Inoltre è stato concluso l'aggiornamento catastale con allineamento allo stato di fatto Numero pratica LT0014260/2026.

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.

Pignataro Interamna, li 25/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spiridigliozzi Maurizio

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1_Verballi Sopralluoghi e Pec di Convocazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - 2_Relazione Fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - 3_Visure e planimetrie pre aggiornamento
- ✓ N° 4 Altri allegati - 4_Certificato notarile
- ✓ N° 5 Altri allegati - 5_Visure ipotecarie_28-11-2025
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6_Atto trasformazione - R.P.2316_2006
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.1_CE 1_1980_Rel_1parte
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.2_CE 1_1980_Rel_2parte
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.3a_CE 1_1980_Tav.1
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.3b_CE 1_1980 Tav.2
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.3c_CE 1_1980 comunicazione Tav.3 mancante
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.3d_CE 1_1980 Tav.4 Prima parte
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.1.3e_CE 1_1980 Tav.4 seconda parte
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.2_L.47_85 UTC 1944
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7.3_CE 267_1999_Arnone Gennaro
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8.1_Richiesta Accesso Atti_15_10_2025
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8.2_Sollecito Richieste Protocollo 44437 E 43027 DEL 2025_05_11_2025
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8.3_Richiesta Riscontro Mancata Trasmissione Documentazione_07_11_2025
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8.4_Sollecito Richiesta Accesso Atti_0043027_2025 _ 22_12_2025
- ✓ N° 9 Altri allegati - 9_Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10_Certificato matrimonio
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11_Certificato residenza
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12_Comunicazione Amm. Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13_Elaborato progettuale difformità
- ✓ N° 14 Altri allegati - 14_Visura post-aggiornamento
- ✓ N° 15 Altri allegati - 15_Visure ipotecarie_24-02-2026
- ✓ N° 16 Altri allegati - 16_Quotazioni immobiliari Stima On-line e Omi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Via Santa Lucia

Il bene oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Minturno (LT) in una zona residenziale periferica. Esso fa parte di un complesso di villette a schiera che conta in tutto 9 villette (distinti in due corpi di fabbrica il primo composto da 6 immobili tra cui quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e il secondo composto da altre 3 villette). Il lotto è costituito da una villetta a schiera disposta su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita a 600 m da supermercato, 750m dal centro sportivo, 850m dalla scuola, 1100m da Farmacia, 1100m dalla Casa Comunale e 1300m da Chiesa S.Pietro Apostolo. La caratteristica della zona è periferica normale, a traffico locale con parcheggi sufficienti, provvisti di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono presenti nella zona importanti servizi ad alta tecnologia. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono agricole con principali collegamenti pubblici con fermata autobus a circa 500 metri. L'immobile si sviluppa su tre livelli, con struttura in C.A. con copertura a falde. Il piano seminterrato, a cui si accede dal lato sud transitando per una pertinenza esclusiva dopo aver attraversato un cancello pedonale, è dotato di angolo cucina e spazio adibito a soggiorno, inoltre è presente un locale adibito a dispensa, un piccolo locale ricavato nel sottoscala e un bagno. Tramite la scala interna si accede al piano terra, al quale si può accedere dal portone principale dopo aver attraversato, una pertinenza sul lato nord a cui si accede dalla strada privata da un cancello pedonale. Subito dopo l'ingresso principale è ubicato un locale adibito a cabina armadio e il resto del piano adibito a soggiorno è disposto su un livello leggermente più basso. Sul lato opposto all'ingresso è presente un balcone con sovrastante struttura in alluminio destinata a Locale Caldaia. Con l'ultima rampa di scale si accede al piano primo, destinato a zona notte, dove sono ubicate due stanze da letto più piccole e la camera da letto matrimoniale con un balcone, nello stesso piano è presente un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7, Categoria A7

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel P.R.G. Vigente, approvato con deliberazione della G.R. n.5291 del 03/08/1984, pubblicato sul B.U.R. n.34 del 12/12/1984, in zona C/1 "edilizia economica e popolare" documento allegato.

Prezzo base d'asta: € 233.842,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.842,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Santa Lucia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1324, Sub. 6-7, Categoria A7	Superficie	197,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono non presenta criticità, come riscontrabile nella relazione fotografica allegata.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Minturno (LT) in una zona residenziale periferica. Esso fa parte di un complesso di villette a schiera che conta in tutto 9 villette (distinti in due corpi di fabbrica il primo composto da 6 immobili tra cui quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e il secondo composto da altre 3 villette). Il lotto è costituito da una villetta a schiera disposta su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita a 600 m da supermercato, 750m dal centro sportivo, 850m dalla scuola, 1100m da Farmacia, 1100m dalla Casa Comunale e 1300m da Chiesa S.Pietro Apostolo. La caratteristica della zona è periferica normale, a traffico locale con parcheggi sufficienti, provvisti di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Non sono presenti nella zona importanti servizi ad alta tecnologia. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono agricole con principali collegamenti pubblici con fermata autobus a circa 500 metri. L'immobile si sviluppa su tre livelli, con struttura in C.A. con copertura a falde. Il piano seminterrato, a cui si accede dal lato sud transitando per una pertinenza esclusiva dopo aver attraversato un cancello pedonale, è dotato di angolo cucina e spazio adibito a soggiorno, inoltre è presente un locale adibito a dispensa, un piccolo locale ricavato nel sottoscala e un bagno. Tramite la scala interna si accede al piano terra, al quale si può accedere dal portone principale dopo aver attraversato, una pertinenza sul lato nord a cui si accede dalla strada privata da un cancello pedonale. Subito dopo l'ingresso principale è ubicato un locale adibito a cabina armadio e il resto del piano adibito a soggiorno è disposto su un livello leggermente più basso. Sul lato opposto all'ingresso è presente un balcone con sovrastante struttura in alluminio destinata a Locale Caldaia. Con l'ultima rampa di scale si accede al piano primo, destinato a zona notte, dove sono ubicate due stanze da letto più piccole e la camera da letto matrimoniale con un balcone, nello stesso piano è presente un bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Latina il 05/12/2011

Reg. gen. 28687 - Reg. part. 4633

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA LEGALE**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Latina il 14/06/2012

Reg. gen. 13434 - Reg. part. 1387

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Agenzia del territorio di Latina il 19/05/2025

Reg. gen. 13071 - Reg. part. 9825

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura