

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valente Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.039,97	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Valente Gaetano, con studio in Via Santo Janni - 04023 - Formia (LT), PEC gaetano.valente2@archiworldpec.it veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Publio Virgilio Marone, 15, edificio E2, scala C, interno 5, piano T-1

Appartamento con annessa cantina (cat. A/2) di totali 6,5 vani catastali, distinti al sub 71, della p.lla 162 del Fg. 144 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità immobiliare pignorata è quindi costituita da, appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cucina in ambiente unico con balcone verandato a Sud, due wc e tre stanze da letto, e annesso vano unico cantina al piano terra.

Detto cespite, è ubicato in fabbricato di otto piani fuori terra dotato di scala comune ed ascensore, ed è raggiungibile oltrepassato portone d'ingresso con citofono dedicato, prospiciente il camminamento condominiale coperto, a cui si accede dalla Via Publio Virgilio Marone, 15.

L'area d'interesse è sufficientemente attrezzata e ricade nel centro cittadino di Latina, per tale raggiungibile e fruibile attraverso l'ordinaria rete stradale.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, è stato edificato dall'I.A.C.P., oggi ATER, in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 18/01/1980 e successiva Variante n. 43 del 22/02/1983 nell'ambito del Piano di Zona denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. Il tutto è stato realizzato su aree di proprietà del Comune di Latina, perimetrate ai sensi della Legge 457/78, concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., oggi ATER, con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997.

Lo stato dei luoghi rilevato dell'appartamento con annessa cantina, è conforme ai suddetti titoli edilizi, nonché alla planimetria censita in catasto del 01/12/1986, tranne che per la chiusura, senza titoli, del balcone con affaccio a Sud, a mezzo di infisso in alluminio posto sul parapetto in muratura. Tale lieve difformità, produce volumetria non assentita e non sanabile e, per tanto, si dovrà provvedere allo smontaggio del detto infisso, il cui costo sarà decurtato dal prezzo di mercato dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Publio Virgilio Marone, 15, edificio E2, scala C, interno 5, piano T-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 superficiaria 1/1)

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

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

In data 15/05/2025, alla presenza del Custode Giudiziario avv. **** Omissis ****, ho eseguito accesso presso il cespite oggetto della presente Procedura Esecutiva, ubicato in Latina e, pignorato per la quota di piena proprietà superficiaria intestata all'esecutato **** Omissis ****. La stessa pervenuta per Atto di Cessione in superficie di alloggio di edilizia residenziale pubblica del 07/09/2005 rep. 39462. In detto Atto di cessione e relativo Mutuo rep. 39463, viene erroneamente riportato che l'esecutato **** Omissis **** era coniugato in regime di comunione legale dei beni, invero lo stesso, al momento della stipula, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, era sì coniugato, ma in regime di separazione dei beni; il tutto come meglio descritto nei Capitoli successivi.

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina con vano scala, cortile comune, abitazioni di cui agli interni n. 6 e n. 8, salvo altri. L'annessa cantina al piano terra, confina con corridoio comune, cantine annesse agli appartamenti di cui all'interno n. 4 e n. 6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione con cantina	83,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza catastale dell'immobile e, conseguenzialmente, per il calcolo delle superfici, sono stati presi a riferimento anche le indicazioni tecnico economiche della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), e le Norme Tecniche del D.P.R. n.138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle visure storiche catastali aggiornate al 10/04/2025, il cespite oggetto d'esecuzione composto da appartamento e annessa cantina, risulta sito in Latina, in Via Publio Virgilio Marone, 15, così riportato in Catasto:

CF Fg. 144; p.lla 162 sub 71 mq 84 (cat. A/2 piano primo e terra)

Per la cronistoria ultraventennale catastale si rileva che, l'originaria p.lla 11 d'impianto del Fg. 144 di estensione paria 56939 mq catastali, già di proprietà del Comune di Latina all'impianto meccanografico del 01/01/1972, con tipo mappale del 11/01/1993 n. 2303.1, veniva frazionata e soppressa in generazione della p.lla 161, la quale a sua volta con tipo mappale del 11/01/1993 n. 2301.2 fu variata in generazione al Catasto Urbano dell'attuale p.lla 162 di 6094 mq. Con Convenzione del 10/02/1997 rep. 9110 del Notaio **** Omissis ****, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, tra il Comune di Latina e l'I.A.C.P. oggi ATER, viene concesso all'Istituto il diritto di superficie sulla detta p.lla 162 ed altre a sé limitrofe e confinanti (p.lla 161; p.lla 1210 del Fg. 148; p.lla 145 del Fg. 141), su cui sono stati edificati i fabbricati inclusi nel Piano di Zona di P.R.G., denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste", destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. L'appartamento con annessa cantina, ubicato nel fabbricato distinto con la lettera E2, di cui alla p.lla 162, edificato dall'I.A.C.P., viene censito con pratica di classamento e costituzione del 01/12/1986 e distinto con l'attuale sub 71 cat. A/2 di 6,5 vani catastali. Detto cespite, con Contratto di cessione in superficie del 07/09/2005 rep. 39462 e Mutuo rep. 39463, del Notaio **** Omissis ****, viene poi trasferito in piena proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni all'odierno esecutato **** Omissis ****. In effetti, però, alla data della stipula dei detti atti notarili, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, l'esecutato era sì ancora coniugato, ma in regime di separazione dei beni e non di comunione. Quindi, per effetto delle successive volture, sia le visure storiche in atti, che la Certificazione Notarile del Notaio **** Omissis ****, certificano sì, la piena titolarità superficiaria dell'esecutato **** Omissis ****, sul cespite ricompreso nel Pignoramento trascritto a Latina il 31/01/2024 ai nn. di rg. e rp. 2504/1992, ai fini della esatta identificazione, ma riportano (erroneamente) che, la detta titolarità superficiaria sia in regime di comunione dei beni. Invero, il detto pignoramento, nonostante l'ipoteca in favore della Banca di Roma S.p.A. sia stata iscritta a carico di **** Omissis **** e della allora moglie **** Omissis ****, risulta trascritto a carico del solo **** Omissis **** per l'intera proprietà superficiaria dell'immobile in oggetto, in regime di separazione dei beni.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	162	71		A2	1	6,5	84 mq	335,7 €	t-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nel Pignoramento trascritto a Latina il 31/01/2024 ai nn. di rg. e rp. 2504/1992, identificano il cespite oggetto di stima. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevati, ed i dati censiti in Catasto.

Come già detto nel capitolo che precede, sia il Contratto di cessione di superficie di alloggio di edilizia residenziale pubblica del 07/09/2005 rep. 39462, che il Contratto di Mutuo del 07/09/2005 rep. 39463, entrambe del Notaio **** Omissis ****, che hanno interessato il cespite pignorato, riportano erroneamente che, l'esecutato **** Omissis **** era coniugato in regime di comunione dei beni. In effetti però, alla data della stipula dei detti atti notarili, per riassunto dell'atto di matrimonio, si evince che l'esecutato era sì ancora coniugato, ma in regime di separazione dei beni e non di comunione. Pertanto in visura catastale, risulta volturato detto errore, mentre il pignoramento in oggetto, nonostante l'ipoteca in favore della Banca di Roma S.p.A. è stata iscritta a carico di **** Omissis **** e della allora moglie **** Omissis ****, risulta essere stato trascritto a carico del solo **** Omissis **** per l'intera proprietà superficiaria dell'immobile in oggetto, in regime di separazione dei beni.

PRECISAZIONI

Come detto nei paragrafi che precedono, i dati catastali riportati nel Pignoramento trascritto a Latina il 31/01/2024 ai nn. di rg. e rp. 2504/1992, identificano il cespite oggetto di stima. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevati, ed i dati censiti in Catasto. Tuttavia, sia il Contratto di cessione di superficie di alloggio di edilizia residenziale pubblica del 07/09/2005 rep. 39462, che il Contratto di Mutuo del 07/09/2005 rep. 39463, del Notaio **** Omissis ****, che hanno interessato il detto cespite pignorato, riportano erroneamente che, l'esecutato **** Omissis **** era coniugato in regime di comunione dei beni. In effetti alla data della stipula dei detti atti notarili, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, l'esecutato era sì, ancora coniugato, ma in regime di separazione dei beni e non di comunione. Pertanto sia in visura catastale che nella Certificazione Notarile del Notaio **** Omissis ****, risulta volturato e riportato detto errore, mentre il pignoramento in oggetto, nonostante l'ipoteca in favore di Banca di Roma S.p.A. è stata iscritta a carico di **** Omissis **** e della allora moglie **** Omissis ****, è stato trascritto a carico del solo **** Omissis **** per l'intera proprietà superficiaria dell'immobile in oggetto, in regime di separazione dei beni.

PATTI

Dai documenti censiti ed in atti, non sono stati rilevati patti di alcun genere inerente al cespite pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, parti comuni, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, ecc.), di buona qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione buono, e allo stato non necessitano di interventi manutentivi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato composto da appartamento al piano primo e annessa cantina al piano terra, è comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni del complesso immobiliare di cui alla p.lla 162, costituite inoltre dalle murature di delimitazione con i confinanti subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di immobile in proprietà superficiaria edificato dall'I.A.C.P., oggi ATER, nell'ambito del Piano di Zona denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. Il tutto è stato realizzato su aree di proprietà del Comune di Latina, perimetrate ai sensi della Legge 457/78, concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento posto al piano primo, con annessa cantina al piano terra, ubicati in fabbricato di 8 piani, è raggiungibile oltrepassando cancello in alluminio con citofono dedicato, prospiciente camminamento condominiale coperto, direttamente collegato alla Via Publio Virgilio Marone, 15; e percorrendo androne d'ingresso e scala interna condominiale con ascensore dedicato. Oltrepassato il portoncino d'ingresso in legno, l'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno/cucina in ambiente unico con balcone verandato a Sud, due wc e tre stanze da letto. Il tutto distribuito su una superficie lorda di pavimento pari a circa 80 mq, con altezza interna utile di 2,70 mt e superfici accessorie costituite dall'ingombro in pianta del balcone verandato a Sud e del locale cantina al piano terra.

Detto locale cantina è raggiungibile dall'interno dell'androne scala condominiale, ha un'altezza interna pari a circa 2,50 mt, presenta sulla parete di fondo finestra alta dedicata, ed il suo vano d'accesso è protetto da porta tamburata.

Il fabbricato è realizzato in struttura portante in c.a., rispondente alla normativa dell'epoca di edificazione, le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate e per la restante parte sono rifinite con mattoncini da cortina. La copertura è piana e in parte lastricata. Le tramezzature interne sono realizzate in pareti singole/doppie di forati. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio tinteggiato. I pavimenti e i rivestimenti degli interni sono in piastrelle tradizionali. Gli infissi interni sono realizzati in tradizionali pannelli tamburati, quelli esterni in metallo con vetro camera, protetti da avvolgibili in pvc e zanzariere.

La scala condominiale interna di collegamento e i davanzali, sono rifiniti in pietra da taglio, mentre i camminamenti comuni sono rifiniti in piastrelle tradizionali. Sono garantiti i servizi di fognatura, adduzione acqua potabile, energia elettrica e gas, con i regolari allacci alle reti pubbliche. Gli impianti tecnologici in essere presso il compendio pignorato, sono rispondenti alla normativa dell'epoca e non mostrano segni di vetustà, tuttavia essendo sprovvisti dei certificati di conformità, gli stessi vanno visionati e nel caso adeguati alla recente normativa. Sono presenti nell'appartamento l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e l'impianto citofonico; non è presente l'impianto antintrusione. Nel complesso, tutti gli elementi valutati, di buona qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione buono, sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato. Il bene, al momento del sopralluogo, avvenuto il 15/05/2025 alla presenza del custode avv. **** Omissis ****, si presenta così come relazionato e fotografato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite pignorato è in possesso della sig.ra **** Omissis ****, ex moglie dell'esecutato **** Omissis ****. La separazione consensuale fra i coniugi è stata omologata con Provvedimento del Tribunale di Latina n. 1522 del 16/05/2023. Con la detta separazione, si assegnava il cespite in oggetto alla ex moglie e alla figlia dell'esecutato. Tuttavia, tale diritto, non è opponibile alla presente procedura esecutiva, neanche nei limiti del novennio, perché è stato acquisito successivamente alla iscrizione del mutuo ipotecario avvenuto il 07/09/2005 (Cassazione n. 7776/2016). Pertanto la ex moglie dell'esecutato, potrà continuare ad abitare nel cespite pignorato, che sarà comunque stimato e venduto come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1997 al 07/09/2005	**** Omissis ****	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corteggiani	10/02/1997	9110	
Dal 07/09/2005 al 11/07/2025	**** Omissis ****	Contratto di cessione di superfice di alloggio di edilizia residenziale pubblica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola	07/09/2005	39462	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 08/09/2005
Reg. gen. 28427 - Reg. part. 8663
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/04/2018
Reg. gen. 8483 - Reg. part. 5996
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 31/01/2024
Reg. gen. 2504 - Reg. part. 1992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità, come sopra elencate, occorrono salvo imprevisti, per spese ed onorari € 2.000,00.

La suddetta ispezione ipotecaria è stata confrontata con la Certificazione Notarile in atti a firma del Notaio **** Omissis **** del 01/02/2024, per il creditore procedente.

Detta documentazione, e i dati catastali contenuti, permettono di identificare il cespite pignorato.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il fabbricato, dove è ubicato il cespite pignorato composto da appartamento al piano primo e annessa cantina al piano terra, risulta perimetrata, ai sensi della Legge 457/78, ovvero inclusa nel Piano di Zona di P.R.G. denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62.

Dette aree, in proprietà del Comune di Latina, sono state concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., oggi ATER, della durata di 99 anni, con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997, con la quale l'Istituto, ha assunto i relativi impegni, di cui alle modalità e criteri risultanti dall'art. 35 comma ottavo della Legge 865/71, e delle norme tecniche del P.E.E.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il cespite pignorato, composto da appartamento al piano primo e annessa cantina al piano terra, sono ubicati in fabbricato edificato dall'I.A.C.P., oggi ATER, in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 18/01/1980 e successiva Variante n. 43 del 22/02/1983. Detti titoli edilizi, di cui ho estratto copia, sono stati visionati e valutati dal sottoscritto, presso l'UTC del Comune di Latina in data 08/07/2025, previa richiesta di accesso agli atti del 06/05/2025 prot. 96073. Lo stato dei luoghi rilevato dell'appartamento con annessa cantina è conforme ai detti titoli edilizi, e alla planimetria censita in catasto per costituzione del 01/12/1986, tranne che per la chiusura, senza titoli, del balcone con affaccio a Sud, a mezzo di infisso in alluminio posto sul parapetto in muratura. Tale lieve difformità produce volumetria non assentita e non sanabile e per tanto si dovrà provvedere allo smontaggio del detto infisso, il cui costo sarà decurtato dal prezzo di mercato dell'immobile.

Da attenta valutazione degli impianti in servizio presso il cespite pignorato, si evidenzia che gli stessi non mostrano segni di vetustà, tuttavia non avendo rinvenuto le certificazioni attestanti il regolare funzionamento, sarà utile provvedere a controllo degli stessi. Verificato che l'appartamento è sprovvisto di APE, si è provveduto a redigerlo secondo i termini di legge.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il cespite in oggetto fa parte di fabbricato gestito secondo l'esercizio giuridico del condominio, i cui oneri, obblighi, limitazioni, divieti, ecc., saranno a carico del futuro acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del cespite pignorato, composto da appartamento al piano primo e annessa cantina al piano terra, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili intrinseche ed estrinseche riscontrate in loco: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, lo stato degli impianti meccanici e tecnologici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato medio a metro quadrato di superficie da attribuire al cespite oggetto della stima. Da quanto suddetto, dalla consultazione dell'OMI, dalla consultazione delle principali agenzie immobiliari e da tecnici operanti in zona, si ritiene di assumere:

€ 1200,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie per l'appartamento con annessa cantina

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Publio Virgilio Marone, 15, edificio E2, scala C, interno 5, piano T-1

Appartamento con annessa cantina (cat. A/2) di totali 6,5 vani catastali, distinti al sub 71, della p.lla 162 del Fg. 144 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità immobiliare pignorata è quindi costituita da, appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cucina in ambiente unico con balcone verandato a Sud, due wc e tre stanze da letto, e annesso vano unico cantina al piano terra. Detto cespite, è ubicato in fabbricato di otto piani fuori terra dotato di scala comune ed ascensore, ed è raggiungibile oltrepassato portone d'ingresso con citofono dedicato, prospiciente il camminamento condominiale coperto, a cui si accede dalla Via Publio Virgilio Marone, 15. L'area d'interesse è sufficientemente attrezzata e ricade nel centro cittadino di Latina, per tale raggiungibile e fruibile attraverso l'ordinaria rete stradale. Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, è stato edificato dall'I.A.C.P., oggi ATER, in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 18/01/1980 e successiva Variante n. 43 del 22/02/1983 nell'ambito del Piano di Zona denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. Il tutto è stato realizzato su aree di proprietà del Comune di Latina, perimetrate ai sensi della Legge 457/78, concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., oggi ATER, con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997. Lo stato dei luoghi rilevato dell'appartamento con annessa cantina, è conforme ai suddetti titoli edilizi, nonché alla planimetria censita in catasto del 01/12/1986, tranne che per la chiusura, senza titoli, del balcone con affaccio a Sud, a mezzo di infisso in alluminio posto sul parapetto in muratura. Tale lieve difformità, produce volumetria non assentita e non sanabile e, per tanto, si dovrà provvedere allo smontaggio del detto infisso, il cui costo sarà decurtato dal prezzo di mercato dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 162, Sub. 71, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Trattasi di cespite in proprietà superficiaria, il cui costo di trasformazione in piena proprietà, come da richiesta prodotta dal sottoscritto del 14/07/2025 prot. n. 148940, è stato calcolato dall'Ufficio competente del Comune di Latina in € 9.760,03 come da nota che si allega. Circa il diritto di prelazione in capo all'ATER, detto ente, in seguito a richiesta del sottoscritto del 17/07/2025 prot. n. 8778, dichiara che nella casistica in questione non può esercitare il diritto di prelazione ai sensi della Legge 560/1993 art. 1 comma 20 e della Legge Regionale n. 27 del 28/12/2006 e successive, come da nota che si allega. Inoltre, considerato che, l'infisso posto a chiusura del balcone con affaccio a Sud, produce volumetria abusiva non sanabile, lo stesso dovrà essere smontato e smaltito per un costo stimato di circa € 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Publio Virgilio Marone, 15, edificio E2, scala C, interno 5, piano T-1	84,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
Valore di stima:					€ 100.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Smontaggio e smaltimento infisso	1000,00	€
Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà	9760,03	€

Valore finale di stima: € 90.039,97

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I dati catastali riportati nel Pignoramento trascritto a Latina il 31/01/2024 ai nn. di rg. e rp. 2504/1992, identificano il cespite oggetto di stima. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevati, ed i dati censiti in Catasto. Tuttavia, sia il Contratto di cessione di superficie di alloggio di edilizia residenziale pubblica del 07/09/2005 rep. 39462, che il Contratto di Mutuo del 07/09/2005 rep. 39463, del Notaio **** Omissis ****, che hanno interessato il detto cespite pignorato, riportano erroneamente che, l'esecutato **** Omissis **** era coniugato in regime di comunione dei beni. In effetti alla data della stipula dei detti atti notarili, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, l'esecutato era sì, ancora coniugato, ma in regime di separazione dei beni e non di comunione. Pertanto sia in visura catastale che nella Certificazione Notarile del Notaio **** Omissis ****, risulta volturato e riportato detto errore, mentre il pignoramento, nonostante l'Ipoteca in favore della Banca di Roma S.p.A. sia stata iscritta a carico di **** Omissis **** e della allora moglie **** Omissis ****, è stato trascritto a carico del solo **** Omissis **** ed interessa l'intera proprietà superficiaria del compendio immobiliare costituito da appartamento con annessa cantina, in regime di separazione dei beni. Infine si rappresenta che, il sottoscritto non ha riscontrato nel fascicolo PCT, la presenza della prevista comunicazione ai sensi della Legge 178/2020 comma 376, da parte del creditore procedente, agli uffici competenti del comune dove è ubicato l'immobile di edilizia convenzionata. Di tutto quanto sopra, è stato regolarmente notiziato il G.E. con nota del 25/07/2025, in atti, con visto del 01/09/2025.

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.

Formia, li 03/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valente Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 2 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 3 - Convenzione Comune di Latina - I.A.C.P. - Notaio Corteggiani 1997
- ✓ Altri allegati - 4 - Cessione in superficie alloggio ERP - Notaio Coppola 2005
- ✓ Altri allegati - 5 - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 6 - Estratto Atto di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - 7 - Decreto di omologazione separazione consensuale
- ✓ Altri allegati - 8 - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 9 - C.E. n. 5/1980 e Variante n. 43/1983
- ✓ Altri allegati - 10 - Quotazioni OMI
- ✓ Altri allegati - 11 - Costo trasformazione proprietà superficiaria in piena proprietà
- ✓ Altri allegati - 12 - Nota ATER diritto di prelazione
- ✓ Altri allegati - 13 - APE
- ✓ Altri allegati - 14 - Corrispondenza

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Publio Virgilio Marone, 15, edificio E2, scala C, interno 5, piano T-1

Appartamento con annessa cantina (cat. A/2) di totali 6,5 vani catastali, distinti al sub 71, della p.lla 162 del Fg. 144 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità immobiliare pignorata è quindi costituita da, appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cucina in ambiente unico con balcone verandato a Sud, due wc e tre stanze da letto, e annesso vano unico cantina al piano terra. Detto cespite, è ubicato in fabbricato di otto piani fuori terra dotato di scala comune ed ascensore, ed è raggiungibile oltrepassato portone d'ingresso con citofono dedicato, prospiciente il camminamento condominiale coperto, a cui si accede dalla Via Publio Virgilio Marone, 15. L'area d'interesse è sufficientemente attrezzata e ricade nel centro cittadino di Latina, per tale raggiungibile e fruibile attraverso l'ordinaria rete stradale. Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, è stato edificato dall'I.A.C.P., oggi ATER, in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 18/01/1980 e successiva Variante n. 43 del 22/02/1983 nell'ambito del Piano di Zona denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. Il tutto è stato realizzato su aree di proprietà del Comune di Latina, perimetrate ai sensi della Legge 457/78, concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., oggi ATER, con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997. Lo stato dei luoghi rilevato dell'appartamento con annessa cantina, è conforme ai suddetti titoli edilizi, nonché alla planimetria censita in catasto del 01/12/1986, tranne che per la chiusura, senza titoli, del balcone con affaccio a Sud, a mezzo di infisso in alluminio posto sul parapetto in muratura. Tale lieve difformità, produce volumetria non assentita e non sanabile e, per tanto, si dovrà provvedere allo smontaggio del detto infisso, il cui costo sarà decurtato dal prezzo di mercato dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 162, Sub. 71, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il fabbricato, dove è ubicato il cespite pignorato composto da appartamento al piano primo e annessa cantina al piano terra, risulta perimetrata, ai sensi della Legge 457/78, ovvero inclusa nel Piano di Zona di P.R.G. denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. Dette aree, in proprietà del Comune di Latina, sono state concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., oggi ATER, della durata di 99 anni, con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997, con la quale l'Istituto, ha assunto i relativi impegni, di cui alle modalità e criteri risultanti dall'art. 35 comma ottavo della Legge 865/71, e delle norme tecniche del P.E.E.P.

Prezzo base d'asta: € 90.039,97

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.039,97

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Publio Virgilio Marone, 15, edificio E2, scala C, interno 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
		Superficie	84,00 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 162, Sub. 71, Categoria A2		
Stato conservativo:	Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, parti comuni, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, ecc.), di buona qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione buono, e allo stato non necessitano di interventi manutentivi.		
Descrizione:	Appartamento con annessa cantina (cat. A/2) di totali 6,5 vani catastali, distinti al sub 71, della p.lla 162 del Fg. 144 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità immobiliare pignorata è quindi costituita da, appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cucina in ambiente unico con balcone verandato a Sud, due wc e tre stanze da letto, e annesso vano unico cantina al piano terra. Detto cespite, è ubicato in fabbricato di otto piani fuori terra dotato di scala comune ed ascensore, ed è raggiungibile oltrepassato portone d'ingresso con citofono dedicato, prospiciente il camminamento condominiale coperto, a cui si accede dalla Via Publio Virgilio Marone, 15. L'area d'interesse è sufficientemente attrezzata e ricade nel centro cittadino di Latina, per tale raggiungibile e fruibile attraverso l'ordinaria rete stradale. Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, è stato edificato dall'I.A.C.P., oggi ATER, in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 18/01/1980 e successiva Variante n. 43 del 22/02/1983 nell'ambito del Piano di Zona denominato "Quartiere R1 Villaggio Trieste" destinato all'Edilizia economico - popolare ai sensi della Legge 167/62. Il tutto è stato realizzato su aree di proprietà del Comune di Latina, perimetrate ai sensi della Legge 457/78, concesse in diritto di superficie all'I.A.C.P., oggi ATER, con Convenzione rep. 9110 del 10/02/1997. Lo stato dei luoghi rilevato dell'appartamento con annessa cantina, è conforme ai suddetti titoli edilizi, nonché alla planimetria censita in catasto del 01/12/1986, tranne che per la chiusura, senza titoli, del balcone con affaccio a Sud, a mezzo di infisso in alluminio posto sul parapetto in muratura. Tale lieve difformità, produce volumetria non assentita e non sanabile e, per tanto, si dovrà provvedere allo smontaggio del detto infisso, il cui costo sarà decurtato dal prezzo di mercato dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 08/09/2005

Reg. gen. 28427 - Reg. part. 8663

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/04/2018

Reg. gen. 8483 - Reg. part. 5996

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 31/01/2024

Reg. gen. 2504 - Reg. part. 1992

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura