

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coronati Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

contro



VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67
04010 - NORMA (LT)

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 21/05/2025, il sottoscritto Arch. Coronati Roberto, con studio in Via Giulio Cesare, 34 - 04100 - Latina (LT), email roberto.coronati@gmail.com, PEC roberto.coronati@archiworldpec.it, Tel. 349 8265847, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67, interno 8, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.585351, 12.978209)

DESCRIZIONE



Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di 9 unità catastali; solo al secondo piano gli appartamenti risultano terminati, piano terra e primo piano mostrano segni di non completezza delle opere di finitura. L'edificio è posto in una zona panoramica e tranquilla del paese, nella porzione più alta di quota, con presenza di altre residenze. Non si notano attività commerciali a brevissima distanza, il corso del paese con negozi primari è comunque a pochi minuti a piedi, così come la fermata delle autolinee che collegano il paese con il capoluogo. La pubblica via, a doppio senso carrabile, consente il parcheggio ambo i lati. Il Municipio con uffici comunali è il servizio più vicino, piccole attività commerciali si trovano in zona centrale del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La proprietaria è una persona fisica ed è stata estremamente collaborativa nell'accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67, interno 8, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
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]
VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67
04010 - NORMA (LT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vano scala edificio, fgl.19 part.1090 sub 1 BCNC (Bene comune non censibile); altro appartamento allo stesso piano fgl.19 part.1090 sub 9 di proprietà di [REDACTED] Cod. f. [REDACTED]; distacco verso corte gr [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,03 mq	76,90 mq	1	76,90 mq	2,92 m	2
Balcone scoperto	19,91 mq	19,91 mq	0,25	4,98 mq	2,92 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la rappresentazione planimetrica fare riferimento all'allegato "A".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2009 al 18/09/2010	# [REDACTED])## proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1090, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 93 mq Rendita € 387,34 Piano 2
Dal 18/09/2010 al 12/12/2025	## [REDACTED] (CF [REDACTED])## proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1090, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 93 mq Rendita € 387,34 Piano 2

L'immobile è stato costituito in catasto contestualmente al rilascio della Concessione a Sanatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1090	10		A3	3	6	93 mq	387,34 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Proprietà attuale per 1000/1000 di [REDACTED]. Si riscontrano trascurabili differenze planimetriche tra la planimetria catastale e quanto rilevato, nulla che imponga un aggiornamento grafico e/o di rendita.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da un immobile di consistenza maggiore originaria.

Non risultano patti in essere per l'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di conservazione molto buono: non si evidenziano infiltrazioni né altri danni visibili e il grado di finitura è buono con scelta di materiali di buon livello. Essendo completato da tempo non lungo anche gli impianti possono essere considerati in buono stato.

Discorso a parte può essere fatto per le parti comuni, dove il corpo scala si presenta al rustico, senza finitura delle scale né pittura né ringhiera corrimano, così come gli appartamenti al primo piano e i locali al piano terra appaiono non completati (come risulta anche dalla classificazione catastale di "Unità in corso di costruzione").

L'immobile risulta avere uno spazio comune di accesso dalla scala condominiale, costituito dalla particella sub 1, oltre un altro spazio comune di area cortilizia con il sub 11 che costituisce uno spazio di distacco dalla recinzione del fabbricato. Entrambi i sub sono Beni Comuni Non Censibili BCNC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evidenziano servitù o usi civici relativi all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta essere realizzato con telaio di calcestruzzo armato e tamponature di muratura a cassa vuota, con strato esterno in cortina di colore chiaro; le tramezzature interne sono in forati con uno spessore di circa cm.11. Essendo il fabbricato isolato, è esposto ai quattro punti cardinali con accesso da sud sulla strada, posto in un punto panoramico verso i monti Lepini e la pianura. l'altezza utile interna dell'immobile è di cm. 292. I solai sono realizzati in laterocemento armato, la copertura è a falda con camera d'aria sottotetto (l'immobile ha un solaio piano confinante con tale camera d'aria). La copertura è realizzata con tegole in cotto. La pavimentazione dell'immobile è in grès porcellanato di vario formato e finitura, così come i rivestimenti di cucina e bagno. I serramenti sono in PVC simil legno scuro con doppio vetro, le porte sono in legno tamburato. Le scale sono condominiali e non risultano rifinite. L'impianto elettrico appare di tipo a norma di legge. L'impianto termico è a caldaia a gas di rete, che produce anche acqua calda sanitari; è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente, con libretto caldaia aggiornato; sono presenti n°2 condizionatori per raffrescamento con funzione anche di pompa di calore.

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutata. Non risultano contratti in essere di affitto dell'immobile registrati presso l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione allegata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/2009 al 18/12/2010	## [REDACTED]	DIVISIONE AMPLIAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/12/2010 al 04/12/2025	[REDACTED]	DONAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOT. CELESTE G. IN LATINA	18/12/2010			76634	27019
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA LATINA	07/01/2011			388	323
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto cautelare - Pignoramento**

Trascritto a Latina il 25/06/2024

Reg. gen. 16488 - Reg. part. 12897

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Nel ventennio antecedente si riportano anche queste formalità: TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 323 Registro Generale 388 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 76634/27019 del 18/12/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA; ISCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 3743 Registro Generale 16159 Pubblico ufficiale VANGI FRANCESCO Repertorio 476/343 del 14/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in zona di P.R.G. (adottato con Del. Comm. n°1 del 22/07/1982, approvato con Del. G.R. del Lazio n°6072 del 25/07/1995) "B2 DI COMPLETAMENTO", zona parzialmente o totalmente edificata, con I.F. di 1,5 mc/mq, altezza massima dei fabbricati di ml.12, superficie minima d'intervento mq.500.

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.

L'immobile risulta legittimato da Concessione Edilizia a sanatoria n°502 del 24/03/2010 rilasciata a [REDACTED] dal Comune di Norma ai sensi della L.47/85. Non risulta rilasciata agibilità per l'immobile. L'adduzione idrica avviene tramite rete comunale; le acque reflue afferiscono alla rete fognaria comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Quanto rilevato corrisponde al progetto, con trascurabili piccole modifiche di divisione degli spazi (tratti di tramezzi abbattuti per aerare ed illuminare la cucina). Gli impianti appaiono realizzati a regola d'arte, tuttavia

non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità; nel caso gli impianti risultassero a norma, la spesa sarebbe contenuta per un adeguamento solo cartaceo (previo controllo approfondito); nel caso vi fossero opere di adeguamento, i costi sarebbero da computare secondo il caso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi è un condominio costituito .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si ravvedono necessità di formare più lotti, l'immobile in oggetto è costituito da una unità abitativa singola in edificio residenziale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67, interno 8, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di 9 unità catastali; solo al secondo piano gli appartamenti risultano terminati, piano terra e primo piano mostrano segni di non completezza delle opere di finitura. L'edificio è posto in una zona panoramica e tranquilla del paese, nella porzione più alta di quota, con presenza di altre residenze. Non si notano attività commerciali a brevissima distanza, il corso del paese con negozi primari è comunque a pochi minuti a piedi, così come la fermata delle autolinee che collegano il paese con il capoluogo. La pubblica via, a doppio senso carrabile, consente il parcheggio ambo i lati. Il Municipio con uffici comunali è il servizio più vicino, piccole attività commerciali si trovano in zona centrale del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1090, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.504,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento

sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di comporre un range di valori entro cui poter collocare l'immobile in oggetto.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione ed in base al trend delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, lo scrivente ritiene congruo adottare, per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 800,00 di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Norma (LT) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67, interno 8, piano 2	81,88 mq	800,00 €/mq	€ 65.504,00	100,00%	€ 65.504,00
				Valore di stima:	€ 65.504,00

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 17/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coronati Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruzione a sanatoria (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto immobile (Aggiornamento al 12/12/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 16/12/2025)



- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Pianta, Elaborato planimetrico, Elenco dei subalterni (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato A pianta rilievo (Aggiornamento al 14/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione AdE locazione (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica APE (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Accesso (Aggiornamento al 12/12/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67, interno 8, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di 9 unità catastali; solo al secondo piano gli appartamenti risultano terminati, piano terra e primo piano mostrano segni di non completezza delle opere di finitura. L'edificio è posto in una zona panoramica e tranquilla del paese, nella porzione più alta di quota, con presenza di altre residenze. Non si notano attività commerciali a brevissima distanza, il corso del paese con negozi primari è comunque a pochi minuti a piedi, così come la fermata delle autolinee che collegano il paese con il capoluogo. La pubblica via, a doppio senso carrabile, consente il parcheggio ambo i lati. Il Municipio con uffici comunali è il servizio più vicino, piccole attività commerciali si trovano in zona centrale del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1090, Sub. 10, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in zona di P.R.G. (adottato con Del. Comm. n°1 del 22/07/1982, approvato con Del. G.R. del Lazio n°6072 del 25/07/1995) "B2 DI COMPLETAMENTO", zona parzialmente o totalmente edificata, con I.F. di 1,5 mc/mq, altezza massima dei fabbricati di ml.12, superficie minima d'intervento mq.500.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Norma (LT) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 67, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1090, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	81,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione molto buono: non si evidenziano infiltrazioni né altri danni visibili e il grado di finitura è buono con scelta di materiali di buon livello. Essendo completato da tempo non lungo anche gli impianti possono essere considerati in buono stato. Discorso a parte può essere fatto per le parti comuni, dove il corpo scala si presenta al rustico, senza finitura delle scale né pittura né ringhiera corrimano, così come gli appartamenti al primo piano e i locali al piano terra appaiono non completati (come risulta anche dalla classificazione catastale di "Unità in corso di costruzione").		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di 9 unità catastali; solo al secondo piano gli appartamenti risultano terminati, piano terra e primo piano mostrano segni di non completezza delle opere di finitura. L'edificio è posto in una zona panoramica e tranquilla del paese, nella porzione più alta di quota, con presenza di altre residenze. Non si notano attività commerciali a brevissima distanza, il corso del paese con negozi primari è comunque a pochi minuti a piedi, così come la fermata delle autolinee che collegano il paese con il capoluogo. La pubblica via, a doppio senso carrabile, consente il parcheggio ambo i lati. Il Municipio con uffici comunali è il servizio più vicino, piccole attività commerciali si trovano in zona centrale del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutata. Non risultano contratti in essere di affitto dell'immobile registrati presso l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione allegata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto cautelare - Pignoramento**

Trascritto a Latina il 25/06/2024

Reg. gen. 16488 - Reg. part. 12897

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura