

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrone Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	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	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 28/10/2025, il sottoscritto Arch. Petrone Giovanni, con studio in Via del Mercato Nuovo, 42 - 04023 - Formia (LT), email petronegiov@gmail.com, PEC giovanni.petrone@archiworldpec.it, Tel. 339 5781201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N 17

Abitazione di tipo civile (cat. A/2) con accessorio soffitta, di 5,5 vani catastali, di cui alla p.la 1001 sub 36 del Fg. 45 del Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia. Essa è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno e due stanze. I locali soggiorno, la cucina ed una camera sono dotati di due balconi prospettanti su distacco con altro edificio e sulla via Papa Giovanni XXIII. L'unità è ubicata al sesto piano di fabbricato a nove piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a spiovente ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.17 di via Di Vittorio. La soffitta è ubicata invece all'ottavo piano. La zona in cui è ubicato ricade in area urbanizzata, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 16.04.1962 (verb. 962/5/8). L'edificio è dotato di abitabilità, di cui alla autorizzazione del 23.10.1963. Tuttavia nella visita presso l'UTC di Aprilia è stato possibile rilevare la sola presenza del dispositivo di Licenza Edilia e dell'autorizzazione di abitabilità di cui sopra. In assenza del grafico, si fa riferimento, ai fini della valutazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis del DPR 380/01, alla planimetria catastale di impianto. A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale anzidetta, salvo lievi variazioni.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta incompleta a causa della presenza di atto ingiuntivo sopraggiunto.

Infatti dalla relazione del custode del 22.12.2025 si evince che: la dott.ssa **** Omissis ****, Amministratore del Condominio che comprende l'appartamento del sig. **** Omissis ****, riferisce che nei confronti dell'esecutato è stato emesso dal Tribunale di Latina, Decreto Ingiuntivo n. 891/2025 - provvisoriamente esecutivo - per l'importo € 19.550,40 per quote condominiali e lavori straordinari al 21.03.2025, oltre interessi legali e spese della fase monitoria e del precetto, per un totale complessivo di € 21.332,66.

Inoltre nella certificazione notarile è presente un refuso riguardante l'elenco immobili pignorati ed in particolare viene erroneamente indicato l'appartamento pignorato come ubicato al piano primo invece che ai piani 6-8.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina su due lati con affacci esterni e per gli altri due con gli interni 23 e 25 e scala ed ascensore condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	109,50 mq	1	109,50 mq	2,86 m	6
Balcone scoperto	21,50 mq	21,50 mq	0,25	5,38 mq	0,00 m	6
Soffitta	9,70 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				117,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		117,08 mq
---------------------------------------	--	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1998 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1001, Sub. 36 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 119 mq Rendita € 397,67 Piano 6-8
Dal 31/01/2012 al 28/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1001, Sub. 36 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 119 mq Rendita € 397,67 Piano 6-8

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1001	36		A2	1	5,5 VANI	119 mq	397,67 €	6-8	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale e la planimetria attuale sostanzialmente per piccole variazioni interne, regolarizzabili mediante pratica di variazione catastale.

PRECISAZIONI

Vi e' corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere tuttavia a seguito di accesso effettuato dal sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Maria Orsini, è emerso che il bene, allo stato, è occupato dai sigg.ri **** Omissis **** ed **** Omissis ****, genitori dell'esecutato.

Gli stessi hanno la residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione. Mentre, l'esecutato, risulta residente in via **** Omissis ****

Il sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ha dichiarato che i suoi genitori vivono nell'appartamento in qualità di ospiti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale, non altrettanto la soffitta, priva di porta di accesso e con finiture al grezzo. L'edificio, all'atto del sopralluogo, era oggetto di opere di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni e condominiali di cui fa parte elencate nel regolamento di condominio (Notaio avv. Francesco Varcasia, all. B al rep. n. 1791) messo a disposizione dall'amministratrice pro tempore del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale dell'edificio è costituita da telai a travi e pilastri in c.a.. I solai sono in laterocemento. L'altezza interna utile è di circa 2.86 ml. La copertura dell'edificio è in parte piana, in parte a tetto. Le pareti esterne risultano in parte intonacate e tintaggiate, in parte rivestite in mattoncini in laterizio. Quelle interne, costituite da tramezzature in laterizio risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna è prevalentemente in marmettoni in graniglia, mentre quella del bagno in gres. I rivestimenti interni di bagno e cucina in gres. I pavimenti dei balconi sono in cementine in normali condizioni. La porta di ingresso è in legno, mentre le bussole interne sono del tipo tamburato in legno e risultano in normale stato di conservazione. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con avvolgibili. Solo due di essi presentano ulteriore infisso esterno in alluminio e vetrocamera. L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico, di climatizzazione funzionanti. Il sistema di climatizzazione interna è affidato ad una caldaia a gas metano, priva di libretto di impianto, con terminali a radiatori. Trattasi di impianto di climatizzazione funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia a gas. L'edificio è munito di abitabilità. L'unità è dotata di accessorio costituito da soffitta ubicata al piano ottavo dell'edificio, priva della porta di ingresso e rifinita al grezzo.. Il bene, al momento del sopralluogo avvenuto il 11/12/2025 congiuntamente al custode giudiziario, Avv. Maria Orsini, si presenta così come relazionato e fotografato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

A seguito di accesso effettuato dal sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Maria Orsini, è emerso che il bene, allo stato, è occupato dai sigg.ri **** Omissis **** ed **** Omissis ****, genitori della parte esecutata.

Gli stessi hanno la residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione. Mentre, l'esecutato, risulta residente in via **** Omissis ****

Il sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ha dichiarato che i suoi genitori vivono nell'appartamento in qualità di ospiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1998 al 30/01/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio VALENTE VINCENZO	11/03/1998	103592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2012 al 28/01/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RICCI FABIO	31/01/2012	22314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NESSUNO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 28/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 09/02/2012
Reg. gen. 3024 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 320.000,00 a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA (c.f. 01275240586) con sede in Roma, via Sardegna n. 129 e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36. Detto credito è stato successivamente ceduto al procedente.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 01/03/2019
Reg. gen. 4734 - Reg. part. 693
Quota: 1/1
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 5.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, a favore della E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA FRA GLI ADDETTI ALLA VENDITA DI GENERI DI MONOPOLIO SCPA e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LATINA il 24/04/2024
Reg. gen. 1071\3 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: € 45.253,82
A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo per un importo totale di € 45.253,82 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio, censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 23/01/2025

Reg. gen. 1621 - Reg. part. 1211

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di trascrizione di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC 2021 NPLS S.R.L. e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio, censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in sottozona C1 del vigente PRG comunale destinata a nuovi complessi insediativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 16.04.1962 (verb. 962/5/8). L'edificio è dotato di abitabilità, di cui alla autorizzazione del 23.10.1963. Tuttavia nella visita presso l'UTC di Aprilia è stato possibile rilevare la sola presenza del dispositivo di Licenza Edilia e dell'autorizzazione di abitabilità di cui sopra. In assenza del grafico, si fa riferimento, ai fini della valutazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis del DPR 380/01, alla planimetria catastale di impianto. A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale anzidetta, salvo lievi variazioni. Le piccole difformità presenti si potranno comunque regolarizzare mediante CILA a sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Spese condominiali:

Importo medio delle spese condominiali: € 570,00.

Per il pregresso abbiamo un debito dell'esecutato, da documentazione fornita dall'Amministratrice pro tempore, costituito da:

Decreto Ingiuntivo n. 891/2025 - provvisoriamente esecutivo - per l'importo € 19.550,40 per quote condominiali e lavori straordinari al 21.03.2025, oltre interessi legali e spese della fase monitoria e del precetto, per un totale complessivo di € 21.332,66.

Quote condominiali dal marzo 2025 al febbraio 2026 pari ad € 570;00.

Sono state deliberate spese straordinarie e per l'unità, su base preventiva, gravano € 14.074.61.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N 17

Abitazione di tipo civile (cat. A/2) con accessorio soffitta, di 5,5 vani catastali, di cui alla p.lla 1001 sub 36 del Fg. 45 del Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia. Essa è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno e due stanze. I locali soggiorno, la cucina ed una camera sono dotati di due balconi prospettanti su distacco con altro edificio e sulla via Papa Giovanni XXIII. L'unità è ubicata al sesto piano di fabbricato a nove piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a spiovente ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.17 di via Di Vittorio. La soffitta è ubicata invece all'ottavo piano. La zona in cui è ubicato ricade in area urbanizzata, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 16.04.1962 (verb. 962/5/8). L'edificio è dotato di abitabilità, di cui alla autorizzazione del 23.10.1963. Tuttavia nella visita presso l'UTC di Aprilia è stato possibile rilevare la sola presenza del dispositivo di Licenza Edilia e dell'autorizzazione di abitabilità di cui sopra. In assenza del grafico, si fa riferimento, ai fini della valutazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis del DPR 380/01, alla planimetria catastale di impianto. A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale anzidetta, salvo lievi variazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1001, Sub. 36, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 187.328,00

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

Bene N° 1 - Proprietà di abitazione di tipo civile (cat. A/2) di 5,5 vani catastali, di cui alla p.lla 1001 sub 36 del Fg. 45 del Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia. Essa è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno e due stanze. Il soggiorno, la cucina ed una stanza da letto sono dotate di balconi prospettanti su distacco con altro fabbricato e sulla via Papa Giovanni XXIII. L'unità è ubicata al sesto piano (catastale) di fabbricato a nove piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a tetto. Ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.17 di via Di Vittorio. La zona in cui è ubicato ricade in area urbanizzata, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. All'immobile è annessa una soffitta all'ottavo piano catastale, graffiata catastalmente all'abitazione, della consistenza di circa mq 10. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 16.04.1962 (verb. 962/5/8). L'edificio è dotato di abitabilità, di cui alla autorizzazione del 23.10.1963. Tuttavia nella visita presso l'UTC di Aprilia è stato possibile rilevare la sola presenza del dispositivo di Licenza Edilia e dell'autorizzazione di abitabilità di cui sopra. In assenza del grafico, si fa riferimento, ai fini della valutazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis del DPR 380/01, alla planimetria catastale di impianto. A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale anzidetta, salvo lievi variazioni, sanabili mediante CILA a sanatoria.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 187.328,00.

Il valore commerciale del Lotto composto da abitazione di tipo civile con accessorio soffitta poste al piano sesto ed ottavo catastali di edificio di maggiore consistenza, 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 strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, lo stato degli impianti 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 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, delle principali agenzie immobiliari e tecnici operanti in zona, si ritiene di assumere: € 1.600,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie dell'unico lotto per indivisibilità economica dello stesso.

Per regolarizzare le variazioni rilevate rispetto a quanto assentito, come sopra detto, sarà necessario effettuare una sanatoria urbanistica mediante C.I.L.A. ed approntare una variazione catastale, per un importo stimato di circa € 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N 17	117,08 mq	1.600,00 €/mq	€ 187.328,00	100,00%	€ 187.328,00
Valore di stima:					€ 187.328,00

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

Formia, li 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrone Giovanni



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 – Elenco formalità **** Omissis ****– Ispezione n. T140038 del 12/11/2025
(aggiornamento al 12.11.2025)

Allegato 2 – Elenco formalità **** Omissis ****– Ispezione n. T204299 del 28/01/2026
(aggiornamento al 28.01.2026)

Allegato 3 – Trascrizione a favore del 03.02.2012 Reg. Part. 1995 Reg. Gen. 2636 su Latina – **** Omissis ****
(aggiornamento al 12.11.2025)

Allegato 4 – Iscrizione contro del 09.02.2012 Reg. Part. 299 Reg. Gen. 3024 su Latina – **** Omissis ****
(aggiornamento al 12.11.2025)

Allegato 5 – Iscrizione contro del 01.03.2019 Reg. Part. 693 Reg. Gen. 4734 su Latina – **** Omissis ****
(aggiornamento al 12.11.2025)

Allegato 6 – Iscrizione contro del 24.04.2024 Reg. Part. 1189 Reg. Gen. 10713 su Latina – **** Omissis ****
(aggiornamento al 12.11.2025)

Allegato 7 – Trascrizione contro del 23.01.2025 Reg. Part. 1211 Reg. Gen. 1621 su Latina – **** Omissis ****
(aggiornamento al 12.11.2025)

Allegato 8 – Atto di acquisto dell'immobile notaio Fabio Ricci del 31.01.2012 rep. 22314.

Allegato 9 - Licenza Edilizia del 16.04.1962 - dispositivo.

Allegato 10 – Autorizzazione di abitabilità del 21.10.1963 – dispositivo.

Allegato 11 – Allegato 11 – Attestazione di parziale irreperibilità fascicolo edilizio del 20.01.2026.

Allegato 12 – Planimetria catastale del 12.05.1964.

(aggiornamento al 10.11.2025)

Allegato 13 - Visura catastale al 10.11.2025.

(aggiornamento al 10.11.2025)

Allegato 14 – Verbale di sopralluogo del 11.12.2025

Allegato 15 – Documentazione fotografica del 11.12.2025

Allegato 16 – APE del 22.01.2026.

Allegato 17 – Regolamento di condominio.

Allegato 18 – Pec dell'amministratrice pro tempore del condominio al custode del 10.12.2025 sulla situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio.

Allegato 19 – Pec dell'amministratrice pro tempore del condominio all' E.E. del 05.02.2026 sulla situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio.

Allegato 20 – Estratto conto relativo alle quote condominiali dell'immobile oggetto di procedura esecutiva al 01.03.2026.

Allegato 21 – Tribunale di Latina-sezione speciale civile-Decreto ingiuntivo n. 891/2025 del 19/06/2025 RG n. 2521/2025 Repert. n. 1976/2025 del 19/06/2025 da parte del Condominio "I Platani" nei confronti dell'esecutato.

Allegato 22 – Ricevute invio perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N 17
Abitazione di tipo civile (cat. A/2) con accessorio soffitta, di 5,5 vani catastali, di cui alla p.lla 1001 sub 36 del Fg. 45 del Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia. Essa è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno e due stanze. I locali soggiorno, la cucina ed una camera sono dotati di due balconi prospettanti su distacco con altro edificio e sulla via Papa Giovanni XXIII. L'unità è ubicata al sesto piano di fabbricato a nove piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a spiovente ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.17 di via Di Vittorio. La soffitta è ubicata invece all'ottavo piano. La zona in cui è ubicato ricade in area urbanizzata, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 16.04.1962 (verb. 962/5/8). L'edificio è dotato di abitabilità, di cui alla autorizzazione del 23.10.1963. Tuttavia nella visita presso l'UTC di Aprilia è stato possibile rilevare la sola presenza del dispositivo di Licenza Edilia e dell'autorizzazione di abitabilità di cui sopra. In assenza del grafico, si fa riferimento, ai fini della valutazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis del DPR 380/01, alla planimetria catastale di impianto. A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale anzidetta, salvo lievi variazioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1001, Sub. 36, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in sottozona C1 del vigente PRG comunale destinata a nuovi complessi insediativi.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1001, Sub. 36, Categoria A2	Superficie	117,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in uno stato di conservazione normale, non altrettanto la soffitta, priva di porta di accesso e con finiture al grezzo. L'edificio, all'atto del sopralluogo, era oggetto di opere di manutenzione.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile (cat. A/2) con accessorio soffitta, di 5,5 vani catastali, di cui alla p.la 1001 sub 36 del Fg. 45 del Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia. Essa è composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno e due stanze. I locali soggiorno, la cucina ed una camera sono dotati di due balconi prospettanti su distacco con altro edificio e sulla via Papa Giovanni XXIII. L'unità è ubicata al sesto piano di fabbricato a nove piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a spiovente ed ha accesso da vano scala condominiale con ingresso dal civico n.17 di via Di Vittorio. La soffitta è ubicata invece all'ottavo piano. La zona in cui è ubicato ricade in area urbanizzata, con presenza dei servizi essenziali ed è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale. L'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia del 16.04.1962 (verb. 962/5/8). L'edificio è dotato di abitabilità, di cui alla autorizzazione del 23.10.1963. Tuttavia nella visita presso l'UTC di Aprilia è stato possibile rilevare la sola presenza del dispositivo di Licenza Edilia e dell'autorizzazione di abitabilità di cui sopra. In assenza del grafico, si fa riferimento, ai fini della valutazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis del DPR 380/01, alla planimetria catastale di impianto. A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 è stato possibile accertare che lo stato di fatto attuale è sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale anzidetta, salvo lievi variazioni.		
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 fondiario
Iscritto a Latina il 09/02/2012
Reg. gen. 3024 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 320.000,00 a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETÀ COOPERATIVA (c.f. 01275240586) con sede in Roma, via Sardegna n. 129 e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36. Detto credito è stato successivamente ceduto al procedente.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 01/03/2019
Reg. gen. 4734 - Reg. part. 693
Quota: 1/1
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 5.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, a favore della E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA FRA GLI ADDETTI ALLA VENDITA DI GENERI DI MONOPOLIO SCPA e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO,AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LATINA il 24/04/2024
Reg. gen. 1071\3 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
Importo: € 45.253,82
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo per un importo totale di € 45.253,82 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio, censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 23/01/2025
Reg. gen. 1621 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di trascrizione di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC 2021 NPLS S.R.L. e contro l'esecutato, per la quota di proprietà 1/1, gravante su appartamento con accessorio, censiti in catasto al f. 45 di Aprilia partic. 1001 sub 36.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®