

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busio Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 17/07/2025, il sottoscritto Arch. Busio Bruno, con studio in Via Eugenio di Savoia, 25 - 04100 - Latina (LT), e-mail b.busio@awn.it, PEC bruno.busio@archiworldpec.it, Tel. 0773413083, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Aprilia (LT) - Via delle Palme, 5, scala D, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo, Scala D, Interno 3, di un fabbricato a destinazione residenziale, facente parte di un complesso immobiliare di cinque edifici sito in Aprilia (LT), Via Delle Palme n. 5, in zona centrale, dotata di tutti i servizi primari e secondari e di attività commerciali.

L'abitazione in oggetto si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera, studio, disimpegno, bagno e balcone.

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.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 948, Sub 144, confina con vano scala "D", con unità immobiliare distinta con i Sub 145, e con unità immobiliare della scala "E" distinta con il Sub 167, salvi altri migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,75 mq	55,20 mq	1	55,20 mq	2,80 m	2
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2006 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 948, Sub. 144 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 30/10/2006 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 948, Sub. 144 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 20/03/2019 al 10/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 948, Sub. 144 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 340,86 Piano 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	948	144		A2	2	4 vani	58 mq	340,86 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

E' stata verificata la congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è in buono stato di conservazione. Il fabbricato, le parti condominiali e il vano scala sono in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura in elevazione in cemento armato;

Solai in latero-cemento;

Tamponature con mattoni laterizi a cassa vuota;

Tramezzature con mattoni laterizi forati;

Copertura piana;

Finiture esterne parte a cortina e parte con intonaco liscio e tinteggiato.

L'alloggio oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Altezza interna m.2,80;

Finiture interne con pareti ad intonaco liscio e tinteggiato;

Porte in legno tamburato finitura noce lucidato;

Infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc;

Pavimenti in ceramica/monocottura;

Rivestimenti in ceramica;

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gasolio piastre radianti ad elementi in lega preverniciati;

Impianto idrico sanitario con apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;

Impianto elettrico con interruttori e prese di tipo commerciale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione NON opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/11/2028

Canoni di locazione mensile : € 300,00

Il cespite risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il debitore esecutato in data 15.11.2004 (cfr. All. 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2003 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente in Aprilia	10/04/2003	126446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	23/04/2003		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/10/2006 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente in Aprilia	30/10/2006	142562	23173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	02/11/2006	35598	20857
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/03/2019 al 11/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampietro Fernando Rosario in Roma	20/03/2019	14597	11636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	28/08/2019	7461	5371		

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 10/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 28/03/2019
Reg. gen. 7463 - Reg. part. 1156
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Giampietro Fernando Rosario Notaio in Roma
Data: 20/03/2019
N° repertorio: 14597
N° raccolta: 11637

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 26/06/2024
Reg. gen. 16581 - Reg. part. 12968
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è porzione immobiliare l'abitazione in oggetto ricade in zona B2 di P.R.G. del Comune di Aprilia

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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione immobiliare del Fabbricato "B", parte di un complesso di cinque edifici costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 174/91-0 del 18/03/1991 rilasciata dal Comune di Aprilia alla società Edilizia Immobiliare 92 S-r.l. (cfr. All. 8).

Successivamente, relativamente al Fabbricato "B", vengono rilasciati alla suddetta società per opere di completamento dei lavori e urbanizzazione:

- Permesso di Costruire n.137/2003 del 09/10/2003.
- Permesso di Costruire n. 46/2004 del 19/05/2004 (cfr. All. 9).

Per alcune difformità rispetto al progetto approvato sull'Edificio "B" è stata presentata in data 13/06/2005, Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 25620 (cfr. All. 10).

- In data 22/05/2007 con Prot. n. 24772, è stata presentata domanda di rilascio del Certificato di Agibilità del Fabbricato "B" (cfr. All. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di sopralluogo è stata accertata la conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo autorizzativo, D.I.A. del 13/06/2005 Prot. n. 25620.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato all'Atto di Provenienza dell'immobile ha validità fino al 19/07/2026 (cfr. All. 2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,00

L'unità immobiliare ha maturato una morosità complessiva di € 1589,25 per spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate e scadute non pagate (Cfr. All. 12).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Aprilia (LT) - Via delle Palme, 5, scala D, interno 3, piano 2**
Appartamento al piano secondo, Scala D, Interno 3, di un fabbricato a destinazione residenziale, facente parte di un complesso immobiliare di cinque edifici sito in Aprilia (LT), Via Delle Palme n. 5, in zona centrale, dotata di tutti i servizi primari e secondari e di attività commerciali. L'abitazione in oggetto si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera, studio, disimpegno, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 948, Sub. 144, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 108.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via delle Palme, 5, scala D, interno 3, piano 2	60,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
				Valore di stima:	€ 108.000,00

Valore di stima: € 108.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.589,00	€

Valore finale di stima arrotondato: € 106.000,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima adottato è il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA), in quanto nella zona si sono potuti riscontrare i prezzi di mercato per immobili ritenuti con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima. Ad ulteriore verifica della valutazione con il metodo MCA, si sono consultati i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Sono state eseguite, inoltre, indagini e accertamenti in loco ed acquisite informazioni ritenute affidabili sull'andamento attuale del mercato immobiliare.

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, 18/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Busio Bruno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Rilievo Fotografico - CTU-EI RGE 188-24
- ✓ N° 2 - Atto di provenienza Rep. 14597-20.03.2019
- ✓ N° 3 - Mappa catastale Fg. 283 P.IIa 5
- ✓ N° 4 - Planimetrie catastali - PLN Fg. 47 P.IIa 948 Sub 144
- ✓ N° 5 - Visura storica per immobile Fg.47 P.IIa 948 Sub 144 (Aggiornamento al 10/03/2026)
- ✓ N° 6 - Contratto di locazione
- ✓ N° 7 - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 10/03/2026)
- ✓ N° 8 - Concessione Edilizia n. 46-2004
- ✓ N° 9 - Concessione Edilizia n. 174-91-0
- ✓ N° 10 - D.I.A. Prot. n. 25620 del 13.06.2005
- ✓ N° 11 - Domanda Certificato di Agibilità - Prot. n. 24772-2007
- ✓ N° 12 - Dichiarazione spese condominiali insolute (Aggiornamento al 10/03/2026)
- ✓ N° 13 - Verbale di accesso all'immobile del 04/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Aprilia (LT) - Via delle Palme, 5, scala D, interno 3, piano 2**
Appartamento al piano secondo, Scala D, Interno 3, di un fabbricato a destinazione residenziale, facente parte di un complesso immobiliare di cinque edifici sito in Aprilia (LT), Via Delle Palme n. 5, in zona centrale, dotata di tutti i servizi primari e secondari e di attività commerciali. L'abitazione in oggetto si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera, studio, disimpegno, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 948, Sub. 144, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è porzione immobiliare l'abitazione in oggetto ricade in zona B2 di P.R.G. del Comune di Aprilia

Prezzo base d'asta: € 106.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via delle Palme, 5, scala D, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 948, Sub. 144, Categoria A2	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è in buono stato di conservazione. Il fabbricato, le parti condominiali e il vano scala sono in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo, Scala D, Interno 3, di un fabbricato a destinazione residenziale, facente parte di un complesso immobiliare di cinque edifici sito in Aprilia (LT), Via Delle Palme n. 5, in zona centrale, dotata di tutti i servizi primari e secondari e di attività commerciali. L'abitazione in oggetto si compone di soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera, studio, disimpegno, bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione NON opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 28/03/2019

Reg. gen. 7463 - Reg. part. 1156

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Giampietro Fernando Rosario Notaio n Roma

Data: 20/03/2019

N° repertorio: 14597

N° raccolta: 11637

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 26/06/2024

Reg. gen. 16581 - Reg. part. 12968

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®