

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Prospero Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
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.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.002,00	15

All'udienza del 28/06/2024, il sottoscritto Ing. Di Prospero Simone, con studio in Via San Rocco, 29/Bis - 04019 - Terracina (LT), email ing.simonediprospero@gmail.com, PEC simone.diprospero@ingpec.eu, Tel. 0773 721042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2024 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 Lione n.12, scala A6, interno 1, piano 1

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare di proprietà della **** Omissis **** è costituito da un appartamento sito al primo piano ed un posto auto scoperto situato nel cortile interno di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, è situato nella zona periferica della città di Aprilia (LT) in prossimità della SS 148.

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.

L'indirizzo dell'immobile oggetto dell'esecuzione è Via Lione n.12 mentre catastalmente è riportata Via Inghilterra.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Lione n.12, scala A6, interno 1, piano 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, dall'esame dell'Estratto di Mappa (Allegato1) e delle Planimetrie catastali (Allegato2) acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Latina, presenta i seguenti confini:

L'appartamento in oggetto, confina:

- a nord con la strada pubblica Via Leone;
- a sud con un appartamento di altra proprietà;
- a ovest con un appartamento di altra proprietà;
- a est con le scale e l'ascensore condominiale.

Il posto auto in oggetto, confina:

- a nord con il cortile interno;
- a sud con il cortile interno;
- a ovest con un posto auto di altra proprietà;
- a est con un posto auto di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	71,87 mq	78,35 mq	1	78,35 mq	2,70 m	1
Balcone	3,55 mq	3,55 mq	0,40	1,42 mq	2,70 m	1
Balcone	4,15 mq	4,15 mq	0,40	1,66 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,43 mq		

Il sottoscritto C.T.U. in data 26/09/2024 alle ore 10:00 mediante misuratore laser Leica Disto D5 con portata 200 m e metro snodato tradizionale, utilizzando come riferimento la planimetria catastale dell'immobile in esame (Allegato2), si apprestava ad effettuare il rilievo metrico del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione. Il compendio oggetto dell'esecuzione, è composto da un appartamento posto al primo piano e di un posto auto scoperto posizionato nel cortile interno. L'immobile insiste su un lotto di terreno identificato al Foglio 70 Particella 356 di superficie catastale 13 121 mq. L'accesso all'immobile sito al primo piano di un fabbricato a maggior consistenza, avviene da una scala interna comune a più unità immobiliari e da un ascensore condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1995 al 07/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 203 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 07/10/1996 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 203 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 30/07/2007 al 01/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 356, Sub. 203 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 503,55 Piano 1

Dall'esame della Visura storica (Allegato3) acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della provincia di Latina e dell'Atto di Compravendita (Allegato4) a firma del notaio Silvestroni Vincenzo, vi è corrispondenza tra i titolari catastali e 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

70	356	203		A2	3	5 vani	85 mq	503,55 €	1	
----	-----	-----	--	----	---	--------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

N.D.

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione si trova in un buono stato conservativo. L'appartamento sito al primo piano di un fabbricato a maggior consistenza, risulta internamente in buono stato con tutti i servizi presumibilmente funzionanti in quanto all'accesso effettuato non vi erano le utenze attive. Il posto auto scoperto risultano in discreto stato e funzionale all'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costituito in condominio. Le parti comuni sono quelle indicate all'art. 1117 del codice civile e nel regolamento di condominio (Allegato9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno identificato al N.C.E.U. della Provincia di Latina al Foglio 70 Particella 356, è gravato da un Diritto del Concedente a favore del Comune di Aprilia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di proprietà degli esecutati, presenta una struttura in cemento armato con fondazioni a plinti diretti e travi di collegamento e copertura in latero-cemento a terrazzo praticabile. Le tamponature sono realizzate mediante mattoni forati a cassa vuota con interposto materiale isolante. Gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamera a gas argon e dotati di tapparelle mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia ed in discreto stato di conservazione. L'impianto termico è autonomo con caldaia sul balcone, radiatori in alluminio e valvole termostatiche. L'immobile è dotato di citofono e impianto di climatizzazione a

split. Il posto auto nel cortile interno è di tipo scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/09/2016
- Scadenza contratto: 06/09/2028
- Scadenza disdetta: 05/03/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, vi è un contratto di locazione ad uso abitativo di durata ultranovennale (Allegato5) a favore della **** Omissis ****. Inoltre gli esecutati **** Omissis **** hanno conferito procura speciale irrevocabile (Allegato6) in favore della **** Omissis **** a firma del Notaio Labate Federico.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 114,58

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1996 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chialamberto Enzo	07/10/1996	45394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	17/10/1996		
Dal 30/07/2007 al 01/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvestroni Vincenzo	30/07/2007	261943	27436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dell'Entrate di Roma	01/08/2007	27073	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 04/08/2007
Reg. gen. 30472 - Reg. part. 10106
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In data 26/03/2010, con annotazione n.1367 gli esecutati **** Omissis **** effettuavano surroga del mutuo originariamente contratto con **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Latina il 14/09/2016

Reg. gen. 19406 - Reg. part. 13940
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 18/09/2023
Reg. gen. 24220 - Reg. part. 18109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto dell'esecuzione ricade nel Piano di zona 167 - 3° Comprensorio - Comparto 7 - Lotto 7/A. Il fabbricato risulta essere stato edificato mediante Concessione a Costruire n.192/91-0 del 25/06/1991 e successiva Variante n.995-26.15 del 04/10/1995 (Allegato7) per modifica degli spazi interni, modifica della maglia strutturale dei corpi d'angolo del fabbricato, eliminazione delle due rampe di accesso carrabile, diversa disposizione dei tramezzi divisorii del piano interrato. L'immobile risulta privo del Certificato d'Agibilità.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto dell'esecuzione ricade nel Piano di zona 167 - 3° Comprensorio - Comparto 7 - Lotto 7/A. Il fabbricato risulta essere stato edificato mediante Concessione a Costruire n.192/91-0 del 25/06/1991 e successiva Variante n.995-26.15 del 04/10/1995 (Allegato7) per modifica degli spazi interni, modifica della maglia strutturale dei corpi d'angolo del fabbricato, eliminazione delle due rampe di accesso carrabile, diversa disposizione dei tramezzi divisorii del piano interrato. L'immobile risulta privo del Certificato d'Agibilità.

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.

In sede di sopralluogo si è riscontrata come difformità rispetto all'Elaborato grafico allegato alla successiva Variante n.995-26.15 del 04/10/1995 (Allegato8) ed alla Planimetria Catastale (Allegato2), la demolizione del tramezzo di separazione della cucina con il salone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Sull'immobile oggetto della procedura, come comunicato dall'amministratore di condominio, grava un insoluto per quote condominiali non pagate di € 8207,89.

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 Lione n.12, scala A6, interno 1, piano 1
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare di proprietà della **** Omissis **** è costituito da un appartamento sito al primo piano ed un posto auto scoperto situato nel cortile interno di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, è situato nella zona periferica della città di Aprilia (LT) in prossimità della SS 148.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 203, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.002,00
Valutata la consistenza e lo stato dei luoghi del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, si è proceduto alla determinazione del valore del bene attraverso:

1) Valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso attraverso la consultazione dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia e la quotazione delle agenzie immobiliari della zona di Aprilia(LT);

2) Controllo del risultato per via indiretta con una stima per valori unitari effettuata attraverso la consultazione delle banche dati nazionali ed in particolare delle quotazioni immobiliari OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Attraverso la prima metodologia è stato possibile svincolarsi virtualmente dal parere dell'esperto C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente

standardizzata, quali ad esempio:

Scarsità di richieste di acquisto nel comune di Terracina nella stessa zona di immobili come quello oggetto dell'Esecuzione Immobiliare;

Poca disponibilità di servizi nella zona ove è situato l'immobile;

Riluttanza degli acquirenti a considerare immobili con difformità urbanistiche sulle quali intervenire per la regolarizzare del bene;

Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo attuale.

Con la seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Difformità rilevate:

- Demolizione del tramezzo di separazione della cucina con il salone realizzata in assenza di titolo edilizio;

Costo regolarizzazione = € 3 000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Lione n.12, scala A6, interno 1, piano 1	81,43 mq	1.400,00 €/mq	€ 114.002,00	100,00%	€ 114.002,00
Valore di stima:					€ 114.002,00

Valore di stima: € 114.002,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 111.002,00

Nella presente valutazione è stato adottato come metodo di stima quello "diretto", basato sul "criterio sintetico comparativo", teso all'individuazione del "più probabile valore di mercato" del bene. Sono state eseguite:

1) Valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso attraverso la consultazione dei dati relativi

alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia e la quotazione delle agenzie immobiliari della zona di Aprilia(LT);

2) Controllo del risultato per via indiretta con una stima per valori unitari effettuata attraverso la consultazione delle banche dati nazionali ed in particolare delle quotazioni immobiliari OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In conclusione, si sono prese in considerazione e mediate aritmeticamente le quotazioni parametriche desunte da indagini di mercato espletate direttamente in loco e su siti internet di settore come "Immobiliare.it" ed il "Borsino Immobiliare.it".

BENE UNICO - APPARTAMENTO

Come quotazione media di riferimento per RESIDENZIALE, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà assunto il valore seguente: 1.400,00 euro/mq; rappresentato dalla media calcolata considerando il valore medio di mercato desunto da indagini effettuate.

In considerazione delle difformità edilizie riscontrate ed evidenziate nella sezione "Regolarità Edilizia" è stato effettuato un deprezzamento di circa € 3.000,00 con la definizione del valore finale di stima pari a 111.002,00 euro.

Quota posta in vendita pari al 100% della proprietà superficiaria: € 111.002,00.

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.

Terracina, li 18/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Prospero Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Procura speciale (Aggiornamento al 01/03/2025)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 01/03/2025)

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®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Lione n.12, scala A6, interno 1, piano 1
Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare di proprietà della **** Omissis **** è costituito da un appartamento sito al primo piano ed un posto auto scoperto situato nel cortile interno di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, è situato nella zona periferica della città di Aprilia (LT) in prossimità della SS 148.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 203, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto dell'esecuzione ricade nel Piano di zona 167 - 3° Comprensorio - Comparto 7 - Lotto 7/A. Il fabbricato risulta essere stato edificato mediante Concessione a Costruire n.192/91-0 del 25/06/1991 e successiva Variante n.995-26.15 del 04/10/1995 (Allegato7) per modifica degli spazi interni, modifica della maglia strutturale dei corpi d'angolo del fabbricato, eliminazione delle due rampe di accesso carrabile, diversa disposizione dei tramezzi divisorii del piano interrato. L'immobile risulta privo del Certificato d'Agibilità.

Prezzo base d'asta: € 111.002,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.002,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Lione n.12, scala A6, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 356, Sub. 203, Categoria A2	Superficie	81,43 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione si trova in un buono stato conservativo. L'appartamento sito al primo piano di un fabbricato a maggior consistenza, risulta internamente in buono stato con tutti i servizi presumibilmente funzionanti in quanto all'accesso effettuato non vi erano le utenze attive. Il posto auto scoperto risultano in discreto stato e funzionale all'uso.		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare di proprietà della **** Omissis **** è costituito da un appartamento sito al primo piano ed un posto auto scoperto situato nel cortile interno di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, è situato nella zona periferica della città di Aprilia (LT) in prossimità della SS 148.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		