

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Erme Innocenzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11

In data 26/05/2025, il sottoscritto Ing. D'Erme Innocenzo Angelo, con studio in Via Garibaldi, 27 - 04100 - Latina (LT), email innocenzo.derme@gmail.com, PEC innocenzoangelo.derme@ingpec.eu, Tel. 0773 484 361, Fax 0773 470 149, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 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 BELGIO (GIA' VIA GUARDAPASSO) N 23, scala I, interno 2, piano 3

Il bene immobiliare in oggetto facente parte della scala I, è sito in un fabbricato in linea con un piano interrato a destinazione garage (non usufruibile per mancanza di autorizzazione VV.F.) e cantine, un piano terra a destinazione negozi, piano primo e secondo a destinazione uffici con ingresso e vano scala posti in Piazza Comunità Europea, che è il retro del fabbricato rispetto alla strada, dal piano terzo al piano sesto abitazione, piano settimo lastrico solare.

Il fabbricato nella sua complessità si affaccia sia sulla strada via Belgio che su una piazza attrezzata denominata Piazza Comunità Europea.

Il bene immobiliare è composto da un appartamento al piano terzo e da una cantina e un posto macchina al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/12/2025.

Custode delle chiavi: CUSTODE GIUDIZIARIO

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'appartamento di proprietà dei signori **** Omissis **** è libero, con utenze staccate ma è presente della mobilia. La cantina è "piena" di mobilio, mentre il posto auto non è contrassegnato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA BELGIO (GIA' VIA GUARDAPASSO) N 23, scala I, interno 2, piano 3

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

i Proprietari degli immobili, appartamento, cantina e posto auto, sono **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento foglio 70 part. 110 sub 100 confina con vano scala e ascensore, con appartamento foglio 70 part. 110 sub 101 e sub 99.

Cantina foglio 70 part. 110 sub 178 confina con sub 177 e 179 e percorso condominiale

Posto auto foglio 70 part. 110 sub 252 confina con sub 251 e 253 e spazio di manovra condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,50 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2,70 m	3
Loggia	4,62 mq	4,62 mq	0,40	1,85 mq	2,70 m	3
Cantina	7,00 mq	7,20 mq	0,20	1,44 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	17,01 mq	17,01 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le planimetrie riscontrate dei tre beni immobiliari (appartamento, cantina e posto auto) sono invariate dall'originario accatastamento del 1991

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	110	100		A2	3	3.5		352,48 €	3	
	70	110	178		C2	1		7 mq	19,88 €	S1	
	70	110	252		C6	3		16 mq	38,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'appartamento foglio 70 part 110 sub 100 non è conforme allo stato attuale quindi si provvede alla variazione catastale, e la toponomastica comunale è variata per cui vanno modificate anche la via delle planimetrie della cantina e del posto auto

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ha necessità di una rasatura e stuccatura e pittura alle pareti e soffitti; la cantina deve essere sostituita la porta di accesso e devono essere tinteggiate pareti e il soffitto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in travi e plinti in c.a.
 Altezza interna utile 2.70 m
 Str. verticali: in cemento armato
 Solai: in laterocemento
 Copertura: piana

Pavimentazione interna: in monocottura con sovrastante laminato effetto legno ad eccezione del servizio igienico

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in cortina, interne in forati intonacati e tinteggiati

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetro camera quelli interni in legno tamburate

Scale: struttura in cemento armato e rampe rivestite in pietra

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico, tv, termosifoni, condizionatore split

Posto auto: coperto non agibile con pavimento industriale

Cantina: pavimento in gres

Dotazioni condominiali vano scala e ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 24/12/2005
Reg. gen. 43006 - Reg. part. 13642
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Rogante: SAMMARTANO STEFANO
Data: 20/12/2005
N° repertorio: 15911
N° raccolta: 6767
Note: L'iscrizione è a carico di entrambi i debitori

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 22/08/2024

Reg. gen. 22211 - Reg. part. 17455

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA TRASCRIZIONE è A CARICO DI ENTRAMBI DEBITORI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

C.E. N 73/88-O DEL 20.12.1988

C.E. N 73/88-O-BIS DEL 10.10.1990

C.E. N 73/88-O-TER DEL 24.04.1991

POSIZ. 992-08-20 DEL 21.07.1992

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.

E' da eseguire il certificato APE e presentare al Comune di Aprilia una C.I.L.A. in sanatoria per le differenze interne dell'appartamento

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 BELGIO (GIA' VIA GUARDAPASSO) N 23, scala I, interno 2, piano 3

Il bene immobiliare in oggetto facente parte della scala I, è sito in un fabbricato in linea con un piano interrato a destinazione garage (non usufruibile per mancanza di autorizzazione VV.F.) e cantine, un piano terra a destinazione negozi, piano primo e secondo a destinazione uffici con ingresso e vano scala posti in Piazza Comunità Europea, che è il retro del fabbricato rispetto alla strada, dal piano terzo al piano sesto abitazione, piano settimo lastrico solare. Il fabbricato nella sua complessità si affaccia sia sulla strada via Belgio che su una piazza attrezzata denominata Piazza Comunità Europea. Il bene immobiliare è composto da un appartamento al piano terzo e da una cantina e un posto macchina al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 110, Sub. 100, Categoria A2 - Fg. 70, Part. 110, Sub. 178, Categoria C2 - Fg. 70, Part. 110, Sub. 252, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 77.266,00

Al valore di 77.200,00 € in c.t. va detratto la presentazione della CILA al comune di Aprilia per spese tecniche e amministrative per un totale di € 5.000,00, uno scoperto di spese condominiali al 31.12.2025 di circa 2.800,00€, per cui il valore commerciale è di € 69.400,00 dicasi euro sessantanovemilaquattrocento/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - VIA BELGIO (GIA' VIA GUARDAPASSO) N 23, scala I, interno 2, piano 3	55,19 mq	1.400,00 €/mq	€ 77.266,00	100,00%	€ 77.266,00
				Valore di stima:	€ 77.266,00

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 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Erme Innocenzo Angelo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA BELGIO (GIA' VIA GUARDAPASSO) N 23, scala I, interno 2, piano 3

Il bene immobiliare in oggetto facente parte della scala I, è sito in un fabbricato in linea con un piano interrato a destinazione garage (non usufruibile per mancanza di autorizzazione VV.F.) e cantine, un piano terra a destinazione negozi, piano primo e secondo a destinazione uffici con ingresso e vano scala posti in Piazza Comunità Europea, che è il retro del fabbricato rispetto alla strada, dal piano terzo al piano sesto abitazione, piano settimo lastrico solare. Il fabbricato nella sua complessità si affaccia sia sulla strada via Belgio che su una piazza attrezzata denominata Piazza Comunità Europea. Il bene immobiliare è composto da un appartamento al piano terzo e da una cantina e un posto macchina al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 110, Sub. 100, Categoria A2 - Fg. 70, Part. 110, Sub. 178, Categoria C2 - Fg. 70, Part. 110, Sub. 252, Categoria C6

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA BELGIO (GIA' VIA GUARDAPASSO) N 23, scala I, interno 2, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 110, Sub. 100, Categoria A2 - Fg. 70, Part. 110, Sub. 178, Categoria C2 - Fg. 70, Part. 110, Sub. 252, Categoria C6	Superficie	55,19 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha necessità di una rasatura e stuccatura e pittura alle pareti e soffitti; la cantina deve essere sostituita la porta di accesso e devono essere tinteggiate pareti e il soffitto.		
Descrizione:	Il bene immobiliare in oggetto facente parte della scala I, è sito in un fabbricato in linea con un piano interrato a destinazione garage (non usufruibile per mancanza di autorizzazione VV.F.) e cantine, un piano terra a destinazione negozi, piano primo e secondo a destinazione uffici con ingresso e vano scala posti in Piazza Comunità Europea, che è il retro del fabbricato rispetto alla strada, dal piano terzo al piano sesto abitazione, piano settimo lastrico solare. Il fabbricato nella sua complessità si affaccia sia sulla strada via Belgio che su una piazza attrezzata denominata Piazza Comunità Europea. Il bene immobiliare è composto da un appartamento al piano terzo e da una cantina e un posto macchina al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a LATINA il 24/12/2005

Reg. gen. 43006 - Reg. part. 13642

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: SAMMARTANO STEFANO

Data: 20/12/2005

N° repertorio: 15911

N° raccolta: 6767

Note: L'iscrizione è a carico di entrambi i debitori

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 22/08/2024

Reg. gen. 22211 - Reg. part. 17455

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA TRASCRIZIONE È A CARICO DI ENTRAMBI DEBITORI