

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasso Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	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.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00</b> .....	14

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Ing. Nasso Luca, con studio in Via del Lido, C.C. Morbella Scala A - 04100 - Latina (LT), email luca.nasso@gmail.com, PEC luca.nasso@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2025 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 Sezze (LT) - Via Roma 9, piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.2 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Sezze in Via Roma 9.

L'immobile risulta così composto: soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto. Catastalmente censita al foglio 154 particella 148 sub 9

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.

E' stato effettuato sopralluogo in sito, unitamente al Custode Giudiziario, in data 22/09/2025 ore 16:00 (Allegato 1) in presenza [REDACTED] #, legale della [REDACTED] .. Il bene si presentava abbandonato, ed pessimo stato di conservazione. Si procedeva ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando misurazioni metriche e documentazione fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Roma 9, 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.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 prodotta dalla parte procedente, composta da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Notaio dott. Vincenzo Calderini, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Non è stato possibile identificare i confinanti in quanto non esiste elaborato planimetrico catastale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,25 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,85 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 148, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani

		Piano 2
Dal 13/06/1989 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 148, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 209,17 Piano 2
Dal 13/08/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 148, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 176,63 Piano 2
Dal 24/12/2004 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 154, Part. 148, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 176,63 Piano 2
Dal 28/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 154, Part. 148, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 176,63 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 154, Part. 148, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 176,63 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	148	9		A4	3	4,5	110 mq	176,63 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti (data di presentazione 30/12/1939) riporta l'immobile nel suo complesso ad eccezione delle seguenti difformità rilevate:

- 1 - Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2 - Assenza delle finestre, probabilmente per errata rappresentazione grafica;

3 - Aperture su maschi murari non presenti in planimetria.

In merito alle difformità riscontrate nella planimetria catastale sarà necessario presentare docfa per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di S.C.I.A. in sanatoria.

## PRECISAZIONI

Oltre al sopralluogo in sito del 22/09/2025, sono stati effettuati accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Sezze in data 13/08/2025 (senza riscontrare la presenza di alcun fascicolo), presso l'Agenzia delle Entrate di Latina e presso l'archivio notarile di Roma.

Si relaziona inoltre che si è provveduto a predisporre l'APE dell'immobile pignorato (con impianto simulato) ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non è stata rinvenuta la documentazione tecnica di rito a corredo degli impianti (libretto di impianto ed ultimo rapporto di controllo tecnico ai sensi del D.Lgs 192/05), documentazione necessaria ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente e per la quale si è stimato un costo complessivo di circa € 1.500; sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica ed eventuale manutenzione degli impianti, regolarizzare tale aspetto.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene al momento del sopralluogo si presentava disabitato, in stato di abbandono ed evidente degrado, con carcasse di animali morti all'interno e materiale vario depositato. L'immobile risulta dotato di impianti dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità. In particolare il controsoffitto in legno e cartongesso risultava gravemente danneggiato e pericolante in alcuni punti oltre a fenomeni di muffa e umidità diffusi. Tali danni risultano causati presumibilmente da fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.

## PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile residenziale posto al piano secondo di un fabbricato residenziali, ubicato nel centro storico del Comune di Sezze, in Via Roma 9.

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato:

- struttura verticale: muratura portante in pietrame disordinato;
- solai: in travi in acciaio e tavelloni in laterizio;
- fondazioni: in muratura portante a sacco;
- pareti esterne: muratura in pietrame disordinato;
- copertura: a falde inclinate.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

- accesso: si accede all'interno del bene mediante n. 1 portone direttamente su Via Roma.
  - suddivisione: soggiorno, cucina, n. 2 ripostigli, disimpegno, n.2 camere da letto e bagno.
  - consistenza: la superficie lorda residenziale è pari a 110 mq circa, la superficie netta residenziale pari a 83 mq circa.
  - altezza utile interna media: 2,85 m circa;
  - esposizione: su due lati;
  - finiture: le finiture sono di tipo economico e in linea con l'epoca di realizzazione dell'immobile.
  - pavimentazione interna: gres.
  - pareti interne: le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina risultano rivestite con mattonelle in gres per una fascia di circa 1m. Il ripostiglio in adiacenza della cucina risulta rivestito con mattonelle in gres per tutta l'altezza;
  - porte: in legno tamburato;
  - bagno: pavimentato e rivestito per un'altezza pari a 2,00 m circa con maioliche smaltate e apparecchiature igienico sanitarie in porcellana.
  - tramezzature: in forati.
  - infissi: in legno con vetro singolo e persiane in legno.
- L'immobile risulta in evidente stato di abbandono e degrado.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/06/1989	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/1989 al 28/09/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Berinnone Giovanni	13/06/1989	6786		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Latina	29/06/1989	11830	8164	
		<b>Registrazione</b>				
Dal 28/09/2009	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Sezze	29/06/1989	2918		
		<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		MANDATO RAFFAELLA	28/09/2009	36053	11918	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Latina	29/09/2009	25056	15634	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 29/09/2009  
Reg. gen. 25057 - Reg. part. 5227  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: MANDATO RAFFAELLA  
Data: 28/09/2009  
N° repertorio: 36054/11919

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 29/09/2009  
Reg. gen. 25056 - Reg. part. 15634  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 21/01/2011  
Reg. gen. 1602 - Reg. part. 1184  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 10/09/2024  
Reg. gen. 22719 - Reg. part. 17780  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In merito al P.R.G. il bene ricade in zona A "Conservazione e Risanamento".

Le norme tecniche di attuazione NTA all'art.31 prevedono per tale Zona A la conservazione dello stato attuale in tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici ecc.) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico gli unici interventi ammessi sono quelli diretti ai miglioramenti delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso il risanamento delle costruzioni malsane.

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade:

Tav. A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto.

Tav. B: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.

Tav. C: Tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 26824 del 13/08/2025 non è emerso alcun titolo edilizio riguardante l'immobile.

L'unico documento presente in atti è la planimetria catastale (data di presentazione 30/12/1939) in cui si riporta l'immobile nel suo complesso ad eccezione delle seguenti difformità rilevate:

- 1 - Diversa distribuzione degli spazi interni;  
2 - Assenza delle finestre, probabilmente per errata rappresentazione grafica;  
3 - Aperture su maschi murari non presenti in planimetria.

In merito alle difformità riscontrate nella planimetria catastale sarà necessario presentare docfa per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di S.C.I.A. in sanatoria.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle altre opere sarà possibile presentare S.C.I.A. in sanatoria (o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale). In particolare per le opere specificate al punto 3 in caso di S.C.I.A. in sanatoria si dovrà procedere con la richiesta di autorizzazione sismica trattandosi di aperture su maschi murari. In caso di ripristino dello stato dei luoghi tale autorizzazione non sarà necessaria.

Il costo delle suddette opere è ricompreso negli oneri di regolarizzazione edilizia, detratti dal valore di stima.

#### *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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da colloquio con altri abitanti dell'edificio è emerso che non risulta costituito il condominio per l'immobile in esame.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Roma 9, piano 2  
Trattasi di abitazione ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.2 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Sezze in Via Roma 9. L'immobile risulta così composto: soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto. Catastalmente censita al foglio 154 particella 148 sub 9

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 148, Sub. 9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 60.500,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo in cui si determina il valore del bene immobile confrontandolo direttamente con beni simili quotati nel mercato locale. Nello specifico il valore unitario utilizzato è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI riferite all'anno 2025 - Semestre 1, utilizzando il valore medio delle abitazioni di tipo economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via Roma 9, piano 2	110,00 mq	550,00 €/mq	€ 60.500,00	100,00%	€ 60.500,00
				Valore di stima:	€ 60.500,00

Valore di stima: € 60.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Oneri per redazione A.P.E.	1.500,00	€

**Valore finale di stima: € 39.000,00**

In merito alla manutenzione sono stati considerati i costi relativi alla manutenzione e ripristino del sistema di copertura, visti i danneggiamenti rilevati nei controsoffitti.

Per quanto riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica è stata presa in considerazione la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria con relativi oneri per la diversa distribuzione interna.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso del 22/09/2025
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 29/09/2009
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato anagrafico di nascita, di cittadinanza, di esistenza in vita, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE Attestato di prestazione energetica foglio 154 Part. 148 Sub 9
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute raccomandate e pec perizia

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via Roma 9, piano 2  
Trattasi di abitazione ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.2 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Sezze in Via Roma 9. L'immobile risulta così composto: soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto. Catastalmente censita al foglio 154 particella 148 sub 9  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 148, Sub. 9, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In merito al P.R.G. il bene ricade in zona A "Conservazione e Risanamento". Le norme tecniche di attuazione NTA all'art.31 prevedono per tale Zona A la conservazione dello stato attuale in tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici ecc.) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico gli unici interventi ammessi sono quelli diretti ai miglioramenti delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso il risanamento delle costruzioni malsane. In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) si rappresenta che il bene ricade: Tav. A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto. Tav. B: Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto. Tav. C: Tessuto urbano.

**Prezzo base d'asta: € 39.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - Via Roma 9, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 148, Sub. 9, Categoria A4	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene al momento del sopralluogo si presentava disabitato, in stato di abbandono ed evidente degrado, con carcasse di animali morti all'interno e materiale vario depositato. L'immobile risulta dotato di impianti dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità. In particolare il controsoffitto in legno e cartongesso risultava gravemente danneggiato e pericolante in alcuni punti oltre a fenomeni di muffa e umidità diffusi. Tali danni risultano causati presumibilmente da fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.2 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Sezze in Via Roma 9. L'immobile risulta così composto: soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto. Catastalmente censita al foglio 154 particella 148 sub 9		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		