

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Cataldo, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **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	4
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
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 226.560,75	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 11/07/2025, il sottoscritto Arch. Cosentino Cataldo, con studio in Via Galileo Galilei, 87 - 04011 - Aprilia (LT), email arch.cosentino@tiscali.it, PEC cataldo.cosentino@archiworldpec.it, Tel. 06 92 76 544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Latina (LT) - via PONTINIA 19, interno 59, piano 10

Appartamento posto al decimo piano di palazzina residenziale sita nel Comune di Latina, in un contesto residenziale urbanizzato e circondato di servizi in generale e di parcheggi pubblici. L'appartamento è sito all'interno di un complesso residenziale composto da tre edifici attigui. La tipologia costruttiva è quella di palazzina tipica degli anni 1970 in cortina.

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** - Locale residenziale ubicato a Latina (LT) - via PONTINIA 19, interno 59, piano 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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.

CONFINI

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è confinante con altri due palazzi attigui. L'appartamento ha l'affaccio lato Est su parcheggio pubblico e su lato nord verso area a verde attrezzato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	3,00 m	10
Balcone scoperto	13,67 mq	13,67 mq	0,95	12,99 mq	0,00 m	10
Totale superficie convenzionale:				158,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie netta rilevata in sede di sopralluogo e verificata con l'ultima CILA presentata risulta pari ad un valore di circa 118 mq utili e 14 mq di balconi.

La superficie catastale, lorda in atti risulta pari a 146 mq. Al netto delle aree scoperte risulta pari a 141 mq come da visura allegata. Pertanto la superficie convenzionale ai fini commerciali di vendita è quella lorda o definita superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 172\, Part. 1055, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 1,45 Piano 10
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 172, Part. 1055, Sub. 66, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 795,34 Piano 10
Dal 01/01/1994 al 01/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 172, Part. 1055, Sub. 66, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 488,05 Piano 10
Dal 15/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 537, Sub. 66 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 142 mq Rendita € 488,05 Piano 10
Dal 09/11/2015 al 07/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 172, Part. 537, Sub. 66 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 146 mq Rendita € 488,05 Piano 10
Dal 07/09/2020 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 172, Part. 537, Sub. 66 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 146 mq Rendita € 488,05 Piano 10

I titolari 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
	172	537	66		A2	3	7 VANI	146 mq	488,05 €	10	

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

PRECISAZIONI

Risultano insoluti relativi nei confronti del condominio. Si riporta la situazione contabile aperta a tutto il 01/08/2025

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta occupato a titolo gratuito alla famiglia rilevata in corso di sopralluogo per le operazioni peritali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo nella sua globalità. Risulta eseguito intervento di ristrutturazione sugli esterni. All'interno dell'immobile risulta che la caldaia per il riscaldamento necessita di manutenzione straordinaria e non è adeguata per l'impianto di riscaldamento autonomo a servizio dell'intero appartamento considerato la sua estensione superficiale gli elementi radianti e la caldaia sono non adeguati. Risultano installati due condizionatori a pompa di calore, privi di libretto di impianto una nella zona soggiorno ed uno nella zona notte.

PARTI COMUNI

L'immobile ha ingresso condominiale comune con gli altri tre edifici attigui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano in atti alcuna servitù, alcun censo, alcun livello e neanche gli usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio residenziale ha tipologia edilizia tipica delle palazzine degli anni 60/70. In particolare l'edificio è circondato da altri due palazzi di pari altezza con 13 piani fuori terra dotato di due impianti ascensore. Le palazzine hanno rifinita in cortina rossa e marcapiano tinteggiato di colore verde.

L'appartamento è sito al piano n.10 di uno dei tre edifici con affaccio sul lato nord est. L'immobile nel suo complesso risulta ristrutturato di recente al suo esterno in facciata. L'appartamento è in buono stato di manutenzione. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano, che però versa in un pessimo stato di manutenzione, come anche riportato nel verbale di sopralluogo.



Gli infissi sono in pvc di recente installazione. Le porte interne sono tamburate in legno. L'impianto elettrico è privo della certificazione di conformità. Risultava presente alal data del sopralluogo l'interruttore salvavita nel quadro elettrico, ma il resto della distribuzione dell'impianto elettrico non risultava in buono stato di manutenzione. Risultavano alcune scatole senza coperchio di protezione. Risultava presente impianto TV condominiale ma non era funzionante e non risultava dotato di linea telefonica, in aggiunta non risultava presente la linea internet via cavo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terze persone senza titolo autorizzativo e senza alcun contratto di locazione a titolo oneroso. Precisamente l'immobile è occupato dai Signori **** Omissis **** con i loro tre figli. L'occupazione è gratuita e senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 28/02/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CELESTE GIUSEPPE	13/09/1999	42873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI LATINA	15/09/1999	11207	
Dal 28/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NASONI UMBERTO NOTAIO IN LATINA	02/03/2011	73337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità	02/03/2011	3482	

ASTE GIUDIZIARIE®		Immobiliare di Latina			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 05/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 02/03/2011
Reg. gen. 5194 - Reg. part. 917
Quota: 1/1
Importo: € 219.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 146.200,00
Interessi: € 73.100,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: NASONI UMBERTO
Data: 28/02/2011
N° repertorio: 73308
N° raccolta: 11595

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 30/10/2024
Reg. gen. 27188 - Reg. part. 21119
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura. Gli importi dovuti sono determinati in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, a cui provvederà il delegato alla vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'edificio con destinazione d'uso residenziale è stato realizzato su un podere n.114 ONC dell'opera nazionale combattenti sulla strada Latina Fogliano.

Dall'esame della tavola di PRG tavola 3 ZONA R6 si evince che il fabbricato ricade in zona di conservazione dei volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di Latina sono stati visionati ed acquisiti i titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione dell'edificio. In particolare risulta che l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 18729/20-10-1966 rilasciata dal Comune di LATINA, Licenza Edilizia di Variante 205641 del 22-08-1968. Nel fascicolo edilizio è presente l'autorizzazione di abitabilità del 07/09/1968 prot n.33756 registro cert.3372.

Successivamente per cambio destinazione d'uso degli interni è stata presentata CILA prot. 101249/2020.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi autorizzativi.

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.

A seguito di approfondita disamina dei documenti urbanistici e planimetria in atti del catasto non sono emerse difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.077,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 10.400,00

Si riporta il riepilogo scadenze rate del condominio per le spese già deliberate ed insolute.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Latina (LT) - via PONTINIA 19, interno 59, piano 10
Appartamento posto al decimo piano di palazzina residenziale sita nel Comune di Latina, in un contesto residenziale urbanizzato e circondato di servizi in generale e di parcheggi pubblici. L'appartamento è sito all'interno di un complesso residenziale composto da tre edifici attigui. La tipologia costruttiva è quella di palazzina tipica degli anni 1970 in cortina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 537, Sub. 66, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 238.485,00
Il valore di un appartamento nella zona dei "Palazzi Barletta" a Latina dipende da fattori specifici, ma il prezzo medio al metro quadro a Latina si aggira intorno ai 1600 €/m² per gli appartamenti. Si è rilevato che un appartamento di circa 125 mq situato in Via Isonzo è stato recentemente venduto a 175.000,00 €, ovvero pari €/mq 1.400.
Visto e considerato che il prezzo effettivo varia notevolmente con la posizione, le condizioni e le caratteristiche della singola unità abitativa.

Data la posizione dell'immobile oggetto di perizia si stima che il valore di mercato è di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Latina (LT) - via PONTINIA 19, interno 59, piano 10	158,99 mq	1.500,00 €/mq	€ 238.485,00	100,00%	€ 238.485,00
Valore di stima:					€ 238.485,00

Valore di stima: € 238.485,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
adeguamento impianti con le normative vigenti	5,00	%

Valore finale di stima: € 226.560,75

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Oneri condominiali insoluti con pregresso dal 2013 fino a tutto agoto 2025.
Attualmente l'immobile risulta occupato da un nucleo familiare senza alcun titolo di occupazione.

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.

Aprilia, li 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cosentino Cataldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 15_09_25
- ✓ N° 2 Foto - Repertorio fotografico
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale Foglio172 p.lla 537 sub.66
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_Foglio172 p.lla 537 sub.66
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Foglio 172 p.lla 537 sub.66
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA VAR_del 22.08.1968
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di PROVENIENZA
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - RIEPILOGO ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 11 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 34822011 SU LATINA - NOTA ATTO NOTARILE
- ✓ N° 12 Altri allegati - TRASCR. REG. PART. 211192024 SU LATINA - NOTA VERB PIGNORAMENTO
- ✓ N° 13 Altri allegati - ISCR. REG. PART. 9172011 SU LATINA - NOTA IPOTECA
- ✓ N° 14 Altri allegati - estratto di PRG R6 TAVOLA 3 R6
- ✓ N° 15 Altri allegati - SPESE CONDOMINIALI
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - CILA protocollo n.0101249 DEL 18.09.2020
- ✓ N° 17 Altri allegati - riferimenti edilizi del 20 ottobre 1966n.18729
- ✓ N° 18 Altri allegati - riferimenti edilizi del 22 agosto 1968 n.20564

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Latina (LT) - via PONTINIA 19, interno 59, piano 10
Appartamento posto al decimo piano di palazzina residenziale sita nel Comune di Latina, in un contesto residenziale urbanizzato e circondato di servizi in generale e di parcheggi pubblici. L'appartamento è sito all'interno di un complesso residenziale composto da tre edifici attigui. La tipologia costruttiva è quella di palazzina tipica degli anni 1970 in cortina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 537, Sub. 66, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'edificio con destinazione d'uso residenziale è stato realizzato su un podere n.114 ONC dell'opera nazionale combattenti sulla strada Latina Fogliano. Dall'esame della tavola di PRG tavola 3 ZONA R6 si evince che il fabbricato ricade in zona di conservazione dei volumi esistenti.

Prezzo base d'asta: € 226.560,75

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.560,75

Bene N° 1 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Latina (LT) - via PONTINIA 19, interno 59, piano 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 537, Sub. 66, Categoria A2	Superficie	158,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo nella sua globalità. Risulta eseguito intervento di ristrutturazione sugli esterni. All'interno dell'immobile risulta che la caldaia per il riscaldamento necessita di manutenzione straordinaria e non è adeguata per l'impianto di riscaldamento autonomo a servizio dell'intero appartamento considerato la sua estensione superficiale gli elementi radianti e la caldaia sono non adeguati. Risultano installati due condizionatori a pompa di calore, privi di libretto di impianto una nella zona soggiorno ed uno nella zona notte.		
Descrizione:	Appartamento posto al decimo piano di palazzina residenziale sita nel Comune di Latina, in un contesto residenziale urbanizzato e circondato di servizi in generale e di parcheggi pubblici. L'appartamento è sito all'interno di un complesso residenziale composto da tre edifici attigui. La tipologia costruttiva è quella di palazzina tipica degli anni 1970 in cortina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a LATINA il 02/03/2011

Reg. gen. 5194 - Reg. part. 917

Quota: 1/1

Importo: € 219.300,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 146.200,00

Interessi: € 73.100,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: NASONI UMBERTO

Data: 28/02/2011

N° repertorio: 73308

N° raccolta: 11595

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a LATINA il 30/10/2024

Reg. gen. 27188 - Reg. part. 21119

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura