

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Campani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 298/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Ing. Campani Andrea, con studio in Via A. Sebastiani, 69/A - 04026 - Minturno (LT), email andrea.campani@gmail.com, PEC andrea.campani@ingpec.eu, Tel. 349 0836475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2024 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 DEI CINQUE ARCHI, edificio -, scala -, interno 2, piano 1

Appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un edificio isolato di complessivi tre piani. Distinto al catasto al comune di Aprilia al Foglio 151, p.la 376 sub 10, categoria A/3. L'immobile occupa l'intero piano primo, ed è suddiviso in tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, un balcone ed un terrazzo coperto. vi si accede tramite scala a servizio dell'intero edificio. Lo stato di conservazione è buono, la struttura portante è mista in muratura e cemento armato.

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** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA DEI CINQUE ARCHI, edificio -, scala -, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti del fascicolo la CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 CPC, redatta a cura del notaio **** Omissis ****, notaio in Napoli.

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)

si riporta estratto certificazione notarile: il suddetto immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lui pervenuto per acquisto da **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina su tutti e quattro i lati con l'area di pertinenza dell'edificio, identificato come Bene Comune Non Censibile con il sub 7 della stessa particella (foglio 151 p 376) e che resta a servizio di tutti gli altri sub dell'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,65 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,30 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	1
terrazzo coperto	20,60 mq	20,60 mq	0,40	8,24 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				106,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 376, Sub. 5 Categoria A3 Rendita € 309,87
Dal 26/01/2006 al 01/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 376, Sub. 5 Categoria A3 Rendita € 309,87
Dal 01/10/2007 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 376, Sub. 10

		Categoria A3 Rendita € 309,87
Dal 26/03/2008 al 16/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 376, Sub. 10 Categoria A3 Rendita € 309,87

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	151	376	10		A3	3	5	106 mq	309,87 €	1	-

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

L'accesso all'area di pertinenza dell'edificio avviene tramite strada sterrata che insiste sulla particella 392, di altrui proprietà (**** Omissis ****) che collega la Via dei cinque archi all'edificio. Nonostante la particella 376 (tramite la corte comune sub 7) abbia un accesso da via dei Cinque Archi, lo stesso appare non praticabile. Risulta quindi una servitù di passaggio di fatto sulla particella 392 di cui non è stato possibile accertarne la eventuale istituzione di diritto e/o trascrizione.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.

NB. A causa della mancanza di ricambi d'aria per inutilizzo è possibile la formazione di muffa superficiale che dovrà essere bonificata con ritinteggiatura.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta di esclusiva proprietà e non è gravato da servitù, parti comuni ecc. Per completezza si riporta che il cespiste oggetto di CTU fa parte di un edificio con più unità immobiliari, e che, quindi, le facciate del fabbricato, come anche le aree esterne e il corpo scale risultano comuni agli altri intestatari dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù, usi civici e/o altri diritti gravanti sull'immobile pignorato. Per completezza si riporta che l'accesso all'area di pertinenza dell'edificio avviene tramite strada sterrata che insiste sulla particella 392, di altrui proprietà (**** Omissis ****) che collega la Via dei cinque archi all'edificio. Nonostante la particella 376 (tramite la corte comune sub 7) abbia un accesso da via dei Cinque Archi, lo stesso appare non praticabile. Risulta quindi una servitù di passaggio di fatto sulla particella 392 di cui non è stato possibile accertarne la eventuale istituzione di diritto e/o trascrizione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un primo nucleo in muratura risalente al periodo della bonifica e di un ampliamento più recente realizzato in cemento armato, conformemente al titolo edilizio in sanatoria rilasciato dal comune di Aprilia.

ml 3,00.

Gli interni sono rifiniti con materiali di buona fattura, di quelli comunemente in commercio. E' presente impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia a gas di tipo tradizionale.

Da quanto ispezionabile e rilevabile in sede di sopralluogo, gli impianti risultano funzionanti e realizzati non di recente. Non sono presenti dichiarazioni di conformità. Gli infissi sono in PVC con vetrocamera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PANTALEO SANDRO	26/03/2008	40918	22626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI LATINA	31/03/2008	8888	5279
		Registrazione			
Dal 31/03/2008 al 17/01/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANTALEO SANDRO	26/03/2008	40919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI LATINA	31/03/2008	8889	1689
		Registrazione			
Dal 17/01/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANTALEO SANDRO	12/01/2011	44408	24843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI LATINA	17/01/2011	962	131
		Registrazione			
Dal 21/12/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE VELLETRI	28/11/2023	7062	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	21/12/2023	33112	25118
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 21/12/2023

Reg. gen. 33112 - Reg. part. 25118

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

DA CALCOLARSI A CARICO ACQUIRENTE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno di un'area individuata come "Agricola" secondo il PRG in vigore del comune di Aprilia. L'area risulta moderatamente urbanizzata con la vicinanza della località periferica del comune, denominata Lampione, ed è non lontana dalla località di Campoverde.

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

Il titolo che legittima l'immobile è il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA **** Omissis ****. STORIA AUTORIZZATIVA DELL'IMMOBILE: Parte dell'immobile risulta realizzato prima del 1967, e fu inoltrata richiesta di sanatoria ai sensi della l. 47/85 con protocollo 5393 del 28/03/1986 per sanare gli ampliamenti abusivamente eseguiti.

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.

non sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA DEI CINQUE ARCHI, edificio -, scala -, interno 2, piano 1
piani. Distinto al catasto al comune di Aprilia al Foglio 151, p.lla 376 sub 10, categoria A/3. L'immobile occupa l'intero piano primo, ed è suddiviso in tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, un balcone ed un terrazzo coperto. vi si accede tramite scala a servizio dell'intero edificio. Lo stato di conservazione è buono, la struttura portante è mista in muratura e cemento armato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 376, Sub. 10, Categoria A3, Graffato -
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.797,00
Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto, ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Lo studio dell'area omogenea è stato eseguito anche con il supporto e la consultazione del portale GEOPOI dell'agenzia delle entrate. In particolare si è rilevato che il bene oggetto di perizia ricade all'interno della zona Suburbana E6 del comune di Aprilia, e prossimo all'area R1 rurale del comune.

Il valore commerciale dei beni oggetto di valutazione è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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.

Da uno studio eseguito presso i siti di pubblicità immobiliare, nonché presso agenzie immobiliari di comprovata affidabilità professionale e conoscenza del territorio in esame, è stata individuata l'area di mercato omogenea di appartenenza e ed è stata individuata una forchetta di valori che oscilla tra un minimo di 800€/mq ed un massimo di 1000€/mq. L'edificio in questione, con le sue caratteristiche intrinseche, stato di conservazione, posizione e condizioni a contorno, si colloca in una fascia medio/bassa e pertanto è risultato che il più probabile prezzo di vendita a mercato sia pari ad 850 €/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato in parola per il bene oggetto di stima è risultato pari ad:

VALORE DI STIMA = 106,82 x 850 = € 90'797,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - VIA DEI CINQUE ARCHI, edificio -, scala -, interno 2, piano 1	106,82 mq	850,00 €/mq	€ 90.797,00	100,00%	€ 90.797,00
				Valore di stima:	€ 90.797,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI RIMANDA ALLE PRECISAZIONI ESPOSTE IN PERIZIA

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.

Minturno, li 17/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Campani Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1: Verbale Sopralluogo
- ✓ Allegato 2: Estratto Mappa Catastale
- ✓ Allegato 3: Visure Storiche Catastali
- ✓ Allegato 4: Visure Ipotecarie
- ✓ Allegato 5: Report fotografico
- ✓ Allegato 6: Planimetria Stato di Fatto
- ✓ Allegato 7: Planimetria Catastale
- ✓ Allegato 8: Documentazione UTC
- ✓ Allegato 9: Stima Immobiliare
- ✓ Allegato 10: Certificazione APE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - VIA DEI CINQUE ARCHI, edificio -, scala -, interno 2, piano 1
Distinto al catasto al comune di Aprilia al Foglio 151, p.lla 376 sub 10, categoria A/3. L'immobile occupa l'intero piano primo, ed è suddiviso in tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, un balcone ed un terrazzo coperto. vi si accede tramite scala a servizio dell'intero edificio. Lo stato di conservazione è buono, la struttura portante è mista in muratura e cemento armato.
Identificato al catasto Fabbicati - Fg. 151, Part. 376, Sub. 10, Categoria A3, Graffato -
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno di un'area individuata come "Agricola" secondo il PRG in vigore del comune di Aprilia. L'area risulta moderatamente urbanizzata con la vicinanza della località periferica del comune, denominata Lampione, ed è non lontana dalla località di Campoverde.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 298/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - VIA DEI CINQUE ARCHI, edificio -, scala -, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 376, Sub. 10, Categoria A3, Graffato -	Superficie	106,82 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto. NB. A causa della mancanza di ricambi d'aria per inutilizzo è possibile la formazione di muffa superficiale che dovrà essere bonificata con riteggiatura.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un edificio isolato di complessivi tre piani. Distinto al catasto al comune di Aprilia al Foglio 151, p.lla 376 sub 10, categoria A/3. L'immobile occupa l'intero piano primo, ed è suddiviso in tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, un balcone ed un terrazzo coperto. vi si accede tramite scala a servizio dell'intero edificio. Lo stato di conservazione è buono, la struttura portante è mista in muratura e cemento armato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LATINA il 21/12/2023

Reg. gen. 33112 - Reg. part. 25118

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente