

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Marchi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2024 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	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 od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.300,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 11/07/2025, il sottoscritto Arch. De Marchi Paolo, con studio in Via Rosimini, 12 - 04100 - Latina (LT), email p.demarchi@awn.it;demar09@ymail.com, PEC paolo.demarchi2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 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 Cori (LT) - Via San Nicola n.120, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento residenziale situato al piano primo di un fabbricato su n.3 livelli, piano terra primo e secondo, con ingresso su via S. Nicola accessibile da un vano scala in comune con l'alloggio sovrastante. l'insediamento urbano si trova nella parte alta del Comune di Cori, ai margini del centro storico, non distante dalla piazza principale del paese, piazza Signina.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via San Nicola n.120, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata agli atti, una relazione notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'immobile pignorato. Il sottoscritto ha integrato la documentazione con gli atti di provenienza e le visure catastali storiche e planimetriche.

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

L'immobile confina con via San Nicola, vano scala, particella 256 su un lato, edificio distinto con la part.118 su l'altro lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,95 m	1
Loggia	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	41,00 mq	41,00 mq	0,3	12,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				154,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è costituito da una zona giorno in cui si trova un salone con angolo cottura ed una zona rialzata con un dislivello superabile con n.5 gradini composta da n. 3 camere da letto, n.2 bagni ed un disimpegno. Sul prospetto verso la strada di via San Nicola, si sviluppa un ampio terrazzo di circa mq. 41; sul lato opposto si trova un balcone di circa mq. 10. Un vano scala in comune con l'appartamento sovrastante consente l'accesso da via San Nicola.

Alcune aree pavimentate poste sul retro dell'abitazione, corrispondenti al solaio di copertura del locale del piano terra, sono accessibili e utilizzate come superficie accessoria. Tali aree non vengono considerate ai fini della superficie convenzionale in quanto non previste dal titolo edilizio che ha legittimato l'intervento. (vedi paragrafo relativo alla regolarità edilizia).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1972 al 28/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 253, Sub. 4 Categoria F
Dal 28/07/1986 al 03/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 253, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2
Dal 03/02/2004 al 03/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 253, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 300,06 Piano 1
Dal 03/02/2004 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 253, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 300,06 Piano 1

Il titolare indicato nell'intestazione del certificato catastale, riferito all'immobile oggetto di esecuzione, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	253	4		A2	2	7		300,06 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture interne di qualità ordinaria per quanto riguarda gli infissi di porte e finestre e superiore alla media per la pavimentazione in marmo degli ambienti interni. Su alcune parti delle pareti di una camera da letto e del disimpegno, sono visibili segni di ammaloramento dell'intonaco che presuppongono un intervento di manutenzione. Le pareti

esterne del fabbricato, soprattutto in corrispondenza del lato verso S-O necessitano anch'esse di manutenzione per rifacimento di intonaco.

PARTI COMUNI

Come descritto in altri capitoli, l'appartamento in oggetto è accessibile da un vano scala in comune con l'altro appartamento sito al secondo piano della palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, si sviluppa su n.3 piani fuori terra; secondo anche quanto riportato nel certificato di idoneità statica, la sua struttura è stata realizzata in cemento armato con fondazioni a plinti in c.a. collegati da cordoli, solai misti in laterizio e copertura a tetto.

L'appartamento in oggetto ha infissi delle finestre e porta finestre in alluminio con vetro camera e pannelli oscuranti a persiana, pavimento in marmo, finitura delle pareti esterne e interne in intonaco. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas con termosifoni a parete e da un termocamino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sono stati eseguiti dal sottoscritto e dal Custode designato, due sopralluoghi presso l'immobile in oggetto. Nel primo non è stato possibile accedere all'interno, in quanto nessuno si è presentato alla convocazione. Nel secondo effettuato il 7 ottobre 2025, è stata consentita la visita dell'appartamento da una persona delegata dal proprietario. Nella fase del sopralluogo è risultato libero da persone ed arredato in tutti gli ambienti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1972 al 28/07/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Cava	30/05/1972	3470	1744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Velletri	14/06/1972	7140	5457

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1986 al 03/02/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Carolis	28/07/1986	7491/3340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	01/08/1986	11365	8623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2004	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Cava	03/02/2004	23009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	19/02/2004	4800	3179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2004 al 03/04/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Cava	03/02/2004	23009	12341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	19/02/2004	4799	3178
		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 risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi alla data del pignoramento rep.5056 del 07/10/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Latina il 21/04/2016
Reg. gen. 8293 - Reg. part. 1383
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 06/11/2024
Reg. gen. 27780 - Reg. part. 21550
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, sotto l'aspetto urbanistico, rientra nell'area B1 - Ristrutturazione e Completamento, secondo la zonizzazione della variante al P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204/2012. Tali aree corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici edificate in epoca relativamente recente. Secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

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.

Il fabbricato costituito da un locale commerciale al piano terra e n.2 appartamenti di cui uno al piano primo, oggetto di pignoramento ed un altro al piano secondo, è stato realizzato in difformità della licenza edilizia n. 21 del 25/02/1972. A seguito di domanda di Condonò edilizio presentata ai sensi della Legge n.47/1985, al Comune di Cori in data 24/01/1987 con prot. n.733, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.184 in data 4/8/1997.

In merito all'agibilità risulta una richiesta in data 10/12/1997, prot. n.11423, al Comune di Cori, da parte dei proprietari, intestatari della Concessione edilizia in sanatoria per il rilascio dell'autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi, riscontrato in fase di sopralluogo del sottoscritto, ed il progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 184/1997. Tali difformità sono evidenziate nella planimetria allegata n. 6 e riguardano alcune superfici sul lato N-E, pavimentate accessibili dall'appartamento, corrispondenti al solaio di copertura del locale sottostante e utilizzate come superficie accessoria non residenziale. Nell'elaborato di Concessione in sanatoria non vengono rappresentate e sono indicate come vuoto; pertanto ai fini della legittimità del titolo edilizio tali aree non rientrano tra le superfici non residenziali di pertinenza dell'abitazione pignorata.

E' stato redatto dal sottoscritto CTU, l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile suddetto; non è stato trasmesso al Sistema informativo della Regione Lazio, per l'impossibilità di reperire il rapporto valido di controllo e di efficienza energetica e il libretto della caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare oneri condominiali in quanto non risulta costituito un Condominio tra le unità presenti nel fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche del bene è prevista la formazione di un lotto unico di vendita.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via San Nicola n.120, piano 1

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento residenziale situato al piano primo di un fabbricato su n.3 livelli, piano terra primo e secondo, con ingresso su via S. Nicola accessibile da un vano scala in comune con l'alloggio sovrastante. l'insediamento urbano si trova nella parte alta del Comune di Cori, ai margini del centro storico, non distante dalla piazza principale del paese, piazza Signina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 253, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 170.280,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2025) zona B1, l'esame delle valutazioni online del Borsino immobiliare.it e Casa.it, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La consultazione delle vendite immobiliari sul sito astegiudiziarie.it nel Comune di Cori non ha prodotto risultati utili alla stima. Pertanto sono stati valutati: i dati OMI per le zone simili che riferiscono un valore di mercato per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale di €/mq.720,00 (min) e €/mq.980,00 (max); - i valori del Borsino immobiliare: 1^ fascia valore max €/mq.848,00; - vari annunci pubblicati per vendite di alloggi simili. AL fine del calcolo della superficie convenzionale sulla quale determinare la stima, sono stati utilizzati dei coefficienti di ponderazione di 0,30 per il terrazzo di ampie dimensioni posto sul lato S-O, 0,25 per il balcone posto sul lato opposto, che tengono conto delle rispettive caratteristiche intrinseche dei beni. Pertanto in relazione al valore di mercato, tenuto conto dello stato dell'immobile ed ogni altro elemento utile alla stima, si considera un valore unitario di stima di €/mq.1100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cori (LT) - Via San Nicola n.120, piano 1	154,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 170.280,00	100,00%	€ 170.280,00
				Valore di stima:	€ 170.280,00

Valore di stima: € 170.280,00

Valore finale di stima: € 170.300,00

Il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche. Sono state valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato, le prime riguardano soprattutto la posizione ed il contesto di ubicazione, le altre si riferiscono principalmente al proprio stato di conservazione. Il valore ottenuto viene

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 02/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Marchi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - documenti relativi alla concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atti di compravendita
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria aggiornata dell'immobile (Aggiornamento al 07/10/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via San Nicola n.120, piano 1

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento residenziale situato al piano primo di un fabbricato su n.3 livelli, piano terra primo e secondo, con ingresso su via S. Nicola accessibile da un vano scala in comune con l'alloggio sovrastante. l'insediamento urbano si trova nella parte alta del Comune di Cori, ai margini del centro storico, non distante dalla piazza principale del paese, piazza Signina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 253, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, sotto l'aspetto urbanistico, rientra nell'area B1 - Ristrutturazione e Completamento, secondo la zonizzazione della variante al P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204/2012. Tali aree corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici edificate in epoca relativamente recente. Secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

Prezzo base d'asta: € 170.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cori (LT) - Via San Nicola n.120, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 253, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	154,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture interne di qualità ordinaria per quanto riguarda gli infissi di porte e finestre e superiore alla media per la pavimentazione in marmo degli ambienti interni. Su alcune parti delle pareti di una camera da letto e del disimpegno, sono visibili segni di ammaloramento dell'intonaco che presuppongono un intervento di manutenzione. Le pareti esterne del fabbricato, soprattutto in corrispondenza del lato verso S-O necessitano anch'esse di manutenzione per rifacimento di intonaco.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un appartamento residenziale situato al piano primo di un fabbricato su n.3 livelli, piano terra primo e secondo, con ingresso su via S. Nicola accessibile da un vano scala in comune con l'alloggio sovrastante. L'insediamento urbano si trova nella parte alta del Comune di Cori, ai margini del centro storico, non distante dalla piazza principale del paese, piazza Signina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Latina il 21/04/2016

Reg. gen. 8293 - Reg. part. 1383

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 06/11/2024

Reg. gen. 27780 - Reg. part. 21550

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

