



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Erme Innocenzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO



In data 04/04/2025, 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 15/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via G. Caetani 34



DESCRIZIONE



Appartamento al piano primo in via G. Caetani n 34, in un fabbricato di 4 piano fuori terra con destinazione piano terra garage e residenza, piano primo, secondo e terzo residenza, con un appartamento a piano. L'appartamento in oggetto è composto da salone, angolo cucina con pranzo, ripostiglio, 2 servizi igienici e tre camere, balcone.



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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via G. Caetani 34



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione ipocatastale risulta completa a seguito di verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari.



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.

CONFINI

L'appartamento confina con Vano scala, affaccio su via G. Caetani, e affaccio su sedime del fabbricato foglio 137 part. 619.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,11 mq	136,73 mq	1	136,73 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				142,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1992 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 619, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 6.5 VANI Superficie catastale 144 mq Rendita € 419,62 Piano 1

Dal 01/07/2025 al 18/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 619, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 142 mq Rendita € 451,90 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	619	2		A3		7 VANI	142 mq	451,9 €	1	

Corrispondenza catastale

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

E' STATA EFFETTUATA VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI INTERNE

PRECISAZIONI

L'appartamento è stato interessato da un dissesto strutturale dovuto ad un indebolimento di un pilastro al piano terra. Successivamente sono stati effettuati i lavori di consolidamento con autorizzazione Regione Lazio pos n 39527 del 2016 con inizio lavori 14.07.2016 e fine lavori 15.11.2016 e collaudati 11.01.2017 prot. n 1377 del 12/01/2017.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ha uno stato conservativo pessimo in quanto interessato da lavori di consolidamento statico mai completati. Gli infissi in legno sono solo per le camere con vetro camere, gli alti da 4 mm.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento e muratura continua

Altezza interna utile: 2.70 m

Str. verticali: in muratura e pilastri in cemento armati di cui uno rinforzato in acciaio per dissesto strutturale

Solai: in laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: cortina con riquadri in intonaco

Pavimentazione interna: maioliche

Infissi esterni ed interni: in legno

Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.)

Scale: in cemento armato rivestite in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non funzionanti

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Soffitta, cantina o simili no

Dotazioni condominiali impianto elettrico e portone con serratura elettrica

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La proprietà si è trasferita in un altro immobile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2003 al 29/12/2006	**** Omissis ****	COMPRABENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MIANO ANGELA ANTONIETTA	20/06/2003	22412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	25/06/2003	18498	11636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2006 al 18/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO COPPOLA GIUSEPPE	29/12/2006	41833	20499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	02/01/2007	121	94
		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 16/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 02/01/2007
Reg. gen. 122 - Reg. part. 98
Quota: 100
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 04/03/2024
Reg. gen. 5582 - Reg. part. 4374
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento ricade in zona di PPE R7 di PRG di Latina.



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 Comune di Latina ha rilasciato un concessione edilizia in sanatoria n 169/C del 16.02.1995
E' stata depositata al Comune di Latina in data 17/12/2015 una SCIA prot n 134246 per lavori di riparazione e rafforzamento statica di elementi in cemento armato.
Deve essere presentato nuovo elaborato planimetrico (CILA) per le modifiche interne

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via G. Caetani 34
Appartamento al piano primo in via G. Caetani n 34, in un fabbricato di 4 piano fuori terra con destinazione piano terra garage e residenza, piano primo, secondo e terzo residenza, con un appartamento a piano. L'appartamento in oggetto è composto da salone, angolo cucina con pranzo, ripostiglio, 2 servizi igienici e tre camere, balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 619, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.561,00
A - METODO DI STIMA SINTETICO
A1 - Valore di mercato
Da ricerche effettuate presso agenzie immobiliari e per conoscenza diretta dello scrivente Ctu su compravendite già effettuate e trattative in corso, il più probabile valore unitario di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto di esecuzione in trattazione, si attesta su una cifra pari ad € 1.000,00/mq di superficie convenzionale/commerciale.



A2 - Valore OMI

Secondo i dati desunti dall'OMI :

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: Latina

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO, EZIO, T ERENZIO, ALFIERI, BOTTICELLI, GIOTTO, PORFIRI, BIXIO, ASPROMONTE, VILLAFRANCA, CESARE A.

Codice di zona: b1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Il valore di beni di tipologia simile in stato normale di conservazione oscilla da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.200,00 per superficie lorda di immobile.

Vista la tipologia lo stato di conservazione/vetustà è congruo assumere come valore massimo di stima € 1.000/mq.

La media dei valori di mercato ed OMI è di € 1.000,00/mq a cui si detrae un 30% per lo stato conservativo dell'appartamento, tale da dare un valore finale di € 700,00 /mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via G. Caetani 34	142,23 mq	700,00 €/mq	€ 99.561,00	100,00%	€ 99.561,00
				Valore di stima:	€ 99.561,00

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 10/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Ortofoto - estratto di mappa - planimetria di rilievo (Aggiornamento al 18/08/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - approvazione variazione catastale - visura storica aggiornata - planimetria catastale aggiornata (Aggiornamento al 18/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/08/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via G. Caetani 34
Appartamento al piano primo in via G. Caetani n 34, in un fabbricato di 4 piano fuori terra con destinazione piano terra garage e residenza, piano primo, secondo e terzo residenza, con un appartamento a piano. L'appartamento in oggetto è composto da salone, angolo cucina con pranzo, ripostiglio, 2 servizi igienici e tre camere, balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 619, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento ricade in zona di PPE R7 di PRG di Latina.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via G. Caetani 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 619, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	142,23 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha uno stato conservativo pessimo in quanto interessato da lavori di consolidamento statico mai completati. Gli infissi in legno sono solo per le camere con vetro camere, gli alti da 4 mm.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo in via G. Caetani n 34, in un fabbricato di 4 piano fuori terra con destinazione piano terra garage e residenza, piano primo, secondo e terzo residenza, con un appartamento a piano. L'appartamento in oggetto è composto da salone, angolo cucina con pranzo, ripostiglio, 2 servizi igienici e tre camere, balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 04/03/2024

Reg. gen. 5582 - Reg. part. 4374

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura