

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbona Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.

promossa da

S.R.L.

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 04/02/2025, il sottoscritto Geom. Barbona Sergio, con studio in Via San Carlo da Sezze, 23 - 04100 - Latina (LT), email studiobarbona@gmail.com, PEC sergio.barbona@geopec.it, Tel. 348 3324064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Aprilia (LT) - n. , piano Terra

DESCRIZIONE

Porzione di villa bifamiliare edificata in agro di Aprilia località " , all'interno di una lottizzazione spontanea sorta tra gli anni '70 e '80 ampiamente edificata.

Trova accesso diretto dal civico 6 dalla strada di lottizzazione denominata via che diparte dalla principale via dei già S.P.

Si dispone sul solo piano terra comprendente un ampio ingresso-soggiorno con cucina, tre camere da letto, un ripostiglio, w.c. e bagno, oltre a corte di esclusiva pertinenza estesa complessivamente, tra coperto e scoperto mq. 565 circa completamente recintata.

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** - Villetta ubicata ad Aprilia (LT) - Via n. 6, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile sostitutiva del 23.04.2024 a firma del Dott. _____, notaio in _____, copre il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare trascritto a Latina il _____.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 3/4)
Codice fiscale: _____

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- _____ (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____ (Proprietà 1/1)
- _____ (Proprietà 1/1)

Si riferisce che l'esecutato _____ è deceduto in data _____, giusta dichiarazione di successione registrata a Latina in data _____ al n. _____ vol. _____; la quota del de cuius pari ad 1/2 si è devoluta per 1/4 al coniuge superstite nonché esecutato _____ (già proprietaria di 1/2) ed 1/4 alla figlia _____.



CONFINI

Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via _____, in aderenza con fabbricato particella _____, particella _____, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,30 mq	127,50 mq	1	127,50 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1992 al 15/01/2004	Fran	Catasto Fabbricati Fg. _____, Part. _____ Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 639,12 Piano Terra
Dal 16/01/2004 al 11/04/2006	Da	Catasto Fabbricati Fg. _____, Part. _____ Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 639,12 Piano Terra



Dal 12/04/2006 al 21/03/2024	- E - E	Catasto Fabbricati Fg. , Part. Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 639,12 Piano Terra
Dal 22/03/2024 al 20/08/2025	- E - S	Catasto Fabbricati Fg. , Part. Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 639,12 Piano Terra

Gli intestatari catastali presenti in atti 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
					A2	2	7,5 vani	156 mq	639,12 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale dell'immobile con la planimetria in banca data, eccezion fatta per la tettoia antistante l'ingresso, non graficizzata, edificata in assenza di titolo edilizio, non suscettibile di condono oggetto di demolizione.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava un normale stato conservativo, con presenza di fenomeni infiltrativi nei soffitti del soggiorno, cucina e due camere da letto, quest'ultime interessate anche da umidità di risalita nella parte bassa della parete esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano specifiche servitù apparenti, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato edificato con struttura portante in muratura ordinaria con blocchetti in tufo, solaio in latero cemento, copertura piana non praticabile.

Internamente si sono accertate le seguenti caratteristiche e finiture costruttive:

- la pavimentazione è in grès ceramicato di buona qualità;
- infissi in alluminio dotati di doppio vetro, persiane esterne in ferro e avvolgibili in pvc;
- la tettoia esterna (abusiva ed oggetto di demolizione) è in struttura metallica coperta con in lastre ondulate in materiale plastico;
- le porte interne sono in legno tipo bussole;
- i soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati, w.c. maiolicato;
- impianti presenti: elettrico, tv, idrico per usi non potabili assicurato da pozzo trivellato; presente impianto di riscaldamento alimentato con g.p.l., smaltimento acque reflue tramite impianto a dispersione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutata

e dalla figlia comproprietaria

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1992 al 15/01/2004	Fran , nato a) il , Proprietà 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio in Roma	09/09/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/01/2004 al 12/04/2006	, nato a Roma il Proprietario 1/4 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott Luigi, notaio in Roma					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2006 al 21/03/2024	- a il Proprietà 1/2; - , nato a il Proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Francesco notaio in Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE			



		ENTRATE DI LATINA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2024 al 20/08/2025	- a il Proprietà 3/4; - , nata a di (RM) il Proprietà 1/4 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare non si registrano ulteriori atti traslativi ad eccezione della Dichiarazione di Successione in morte dell'esecutato , deceduto in data

, registrata a Latina il al n. vol.

In sede di sopralluogo l'Esperto ha acquisito il titolo di provenienza che sarà allegato alla presente relazione.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di s.p.a.

Contro e

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro e

Dall'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio pubblicità immobiliare aggiornata a tutto il 20.08.2025, non risultano iscritte/trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto alle risultanze della certificazione notarile versata dal creditore precedente.



Dalle risultanze della Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 05.03.2013 – Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. – il compendio immobiliare in trattazione ricade nella del vigente strumento urbanistico di Aprilia.

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 in possesso del certificato di agibilità o abitabilità in quanto mai richiesto.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di specifico titolo edilizio dal dante causa il quale, ai sensi della Legge 47/85, in data 30.06.1987 inoltrava al Comune di Aprilia istanza (acquisita col prot.) tesa all'ottenimento del condono edilizio.

In data il Comune di Aprilia rilasciava il titolo in sanatoria n. .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al citato titolo edilizio n. . In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di una tettoia metallica antistante l'ingresso, non richiamata nell'elaborato progettuale di cui al richiamato titolo edilizio , per la quale si dovrà prevedere la rimozione non essendo suscettibile di sanatoria.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non viene notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge.

Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un costituito condominio; pertanto non si ravvisano vincoli od oneri condominiali.

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, presenza di area di corte pertinenziale 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** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via n. 6, piano Terra
 Porzione di villa bifamiliare edificata in agro di Aprilia località " ", all'interno di una lottizzazione spontanea sorta tra gli anni '70 e '80 ampiamente edificata. Trova accesso diretto dal civico 6 dalla strada di lottizzazione denominata via che diparte dalla principale via dei già S.P. Si dispone sul solo piano terra comprendente un ampio ingresso-soggiorno con cucina, tre camere da letto, un ripostiglio, w.c. e bagno, oltre a corte di esclusiva pertinenza estesa complessivamente, tra coperto e scoperto mq. 565 circa completamente recintata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Foglio , Part. , Categoria A2®
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - Via n. 6, piano Terra	127,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 153.000,00	100,00%	€ 153.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione della tettoia abusiva non suscettibile di sanatoria e ripristino dei luoghi secondo il titolo edilizio rilasciato	3000,00	€


Valore finale di stima: € 150.000,00

Riguardo alla somma di € 3.000,00 innanzi indicata occorrente per la demolizione dell'opera abusiva non suscettibili di sanatoria ed il ripristino dell'immobile secondo il titolo edilizio rilasciato, pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

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



Latina, li 25/08/2025


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbona Sergio

ELENCO ALLEGATI:

 ✓ N° 1 Altri allegati -

✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale

✓ N° 3 Altri allegati -

✓ N° 4 Altri allegati -

✓ N° 5 Altri allegati -

✓ N° 6 Altri allegati -

✓ N° 7 Altri allegati -















 14 di 17



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - Via n. 6, piano Terra
Porzione di villa bifamiliare edificata in agro di Aprilia località " ", all'interno di una
lottizzazione spontanea sorta tra gli anni '70 e '80 ampiamente edificata. Trova accesso diretto dal
civico 6 dalla strada di lottizzazione denominata via che diparte dalla principale via dei
già S.P. Si dispone sul solo piano terra comprendente un ampio ingresso-soggiorno con cucina, tre
camere da letto, un ripostiglio, w.c. e bagno, oltre a corte di esclusiva pertinenza estesa
complessivamente, tra coperto e scoperto mq. 565 circa completamente recintata.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio , Part. , Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare in trattazione ricade del vigente
strumento urbanistico di Aprilia.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00



ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via n. 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. , Part. , Categoria A2	Superficie	127,50 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile presentavano un normale stato conservativo, con presenza di fenomeni infiltrativi nei soffitti del soggiorno, cucina e due camere da letto, quest'ultime interessate anche da umidità di risalita nella parte bassa della parete esterna.		
Descrizione:	Porzione di villa bifamiliare edificata in agro di Aprilia località " ", all'interno di una lottizzazione spontanea sorta tra gli anni '70 e '80 ampiamente edificata. Trova accesso diretto dal civico 6 dalla strada di lottizzazione denominata via che diparte dalla principale via dei già S.P. Si dispone sul solo piano terra comprendente un ampio ingresso-soggiorno con cucina, tre camere da letto, un ripostiglio, w.c. e bagno, oltre a corte di esclusiva pertinenza estesa complessivamente, tra coperto e scoperto mq. 565 circa completamente recintata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di _____ s.p.a.

Contro _____ e _____

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di _____ S.R.L.

Contro _____ e _____

