

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miceli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.584,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Miceli Tiziana, con studio in Via G.Cena, 4 - 04100 - Latina (LT), email architimi@gmail.com, PEC tiziana.miceli@archiworldpec.it, Tel. 0773 668189, Fax 0773 1952415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via dei Volsci, piano T

Pontinia è uno dei borghi fondati nell'Agro nel corso della bonifica ed è uno degli insediamenti, che si distingue ancora, nelle piazze e nelle strade, il progetto urbanistico degli anni di fondazione.

Il nucleo urbano originario, ancora integro, ricalca quello delle altre 'città nuove', fatto di caratteri architettonici essenziali ma rigorosi.

La parte nuova di Pontinia non ha più i caratteri, essenziali ma tipici del centro che rimangono solo nel centro storico.

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è ubicato in via dei Volsci, in una zona centrale prettamente residenziale e dotata nelle vicinanze di esercizi commerciali e di un'adeguata viabilità che consente un rapido collegamento con tutti i servizi

La zona è anche dotata di spazi destinati a parcheggio, prevalentemente per i residenti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via dei Volsci, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma cpc.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in trattazione confina con stessa ditta con distacchi su 4 lati, via dei Volsci, via Lazio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,47 mq	66,87 mq	1	66,87 mq	3,00 m	T
Deposito	22,07 mq	27,42 mq	0,25	6,86 mq	2,70 m	T
Portico	27,25 mq	27,25 mq	0,15	4,09 mq	2,50 m	T
Area esterna giardinata	370,00 mq	370,00 mq	0,05	18,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	95	4		A4	3	3 vani	53 mq	133,25 €	T	
	62	204			C6	2	22	22 mq	29,54 €	T	
	62	95	8		C0						

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali .
Nella planimetria relativa all'abitazione non è riportato il servizio igienico che invece è accennato nella planimetria catastale del box.

Poichè l'immobile non è conforme neanche urbanisticamente per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è necessario ottenere preventivamente un titolo abilitativo in sanatoria dal Comune di Pontinia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato in cui ricade l'appartamento in trattazione allo stato attuale risulta essere buono, mentre l'appartamento al suo interno si presenta in discreto stato , il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pontinia il terreno sul quale è stato edificato l'immobile non è gravato da USO CIVICO.

Gli Usi Civici nel territorio del Comune di Pontinia ,si trovano in zona agricola al confine con i Comuni di Priverno e Sonnino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto tipologico, trattasi di un appartamento classificato nella categoria catastale A/4 e di due locali deposito , il tutto facente parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Pontinia via Dei Volsci.

L'appartamento, ubicato al piano terra è composto da una cucina, soggiorno, camera da letto e bagno.

I locali deposito sono accessibili uno dal portico in legno, l'altro direttamente dall'area esterna.

Strutturalmente l'immobile in esame, risulta essere realizzato in conglomerato cementizio armato e muratura con solai in latero cemento; le tamponature esterne sono prevalentemente in muratura.

Esso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato, con parti rivestite in cortina, la copertura è del tipo a terrazzo.

La consistenza attuale risulta essere :

L'appartamento al quale si accede direttamente dal giardino è composto da : Ingresso-cucina, soggiorno, camera da letto ed un bagno per una superficie utile di mq 55.47 oltre a due locali deposito per complessivi di mq.22.07 e portico con copertura in legno di circa mq 27.25. oltre ad una area esterna trattata a giardino di mq.370 alla quale si accede attraverso un cancello carrabile automatizzato che si apre su via dei Volci

Le tramezzature interne sono costituite da mattoni forati, il soffitto intonacato e tinteggiato raggiunge mt. 3.00.

Le pavimentazioni interne sono state realizzate in marmettoni in tutti gli ambienti ; tranne il bagno che

presenta pavimentazione in ceramica e le pareti rivestite in maioliche per un'altezza di mt 1.75
La tettoia esterna in legno ha pavimentazione in battuto di cemento tranne che nella parte ante ingresso che ha una pavimentazione tipo cotto.

Nel bagno sono presenti : lavandino ,wc, bidet e doccia e vasca.

Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno, quelli esterni sono in legno con vetro semplice con zanzariere, l'oscuramento con persiane in pvc; il portoncino di ingresso è del tipo alluminio anodizzato.

A livello impiantistico si nota la presenza dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas sotto il portico e radiatori interni ; infine , nel soggiorno si rileva un impianto di condizionamento con split interno e motore esterno.

Si rappresenta in ultimo che tutte le finiture interne dell'appartamento sono di uso comune; lo stato di manutenzione risulta discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1992 al 23/04/2007	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/1992	85/311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	05/08/1992	16526	11510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 23/04/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciprari Maria Cristina	23/04/2007	7579	1598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Latina	05/05/2007	18155	8454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 05/05/2007
Reg. gen. 18156 - Reg. part. 6749
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Notaio Cristina Ciprari
Data: 23/04/2007
N° repertorio: 7580
N° raccolta: 1599

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 10/01/2020
Reg. gen. 516 - Reg. part. 390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 27/03/2024
Reg. gen. 8024 - Reg. part. 6325
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Pontinia destina la zona ove ricade l'immobile a zona B1 con PdF Art. 23 delle NTA del PRG , edilizia A2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Ciprari , all'art 4 nella dichiarazione dai venditori, si legge ;" che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in base ed in conformità della concessione edilizia n° 6356 rilasciata dal Comune di Pontinia in data 07/11/1967 e successiva Concessione Edilizia n.6444/93 rilasciata dal medesimo Comune in data 06/06/1994"

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Pontinia è stato possibile rintracciare soltanto la concessione edilizia n° 6356 del 07/11/1967 , mentre non è stata trovata dall'ufficio la seconda concessione (n° 6444/93 del 06/06/1994) pur avendo esteso a tutti i nominativi la ricerca della stessa.

Dall'esame degli elaborati relativi alla concessione n° 6356 risulta tuttavia che solo due vani (soggiorno-pranzo e camera da letto) sono conformi alla suddetta concessione.

Nella stessa concessione non è riportato il corpo in continuità, ove sono ubicati il bagno e due depositi, molto presumibilmente esistente alla data del 07/11/1967 in quanto parte del nuovo fabbricato sovrasta detto corpo come ben visibile nella documentazione fotografica allegata.

Infine relativamente alla richiamata e non rintracciata concessione n° 6444/93 si fa presente che nell'atto di compravendita viene descritta come ; " apertura di un nuovo ingresso all'abitazione , divisione e apertura del passo carrabile da via dei Volsci e completamento di recinzione e costruzione tettoia di protezione per l'ingresso da eseguirsi in via dei Volsci" , e pertanto è da presumere che le opere indicate non interessino l'abitazione in trattazione.

In conclusione il vano cucina ed il portico sono da considerare privi di autorizzazioni.

La regolarità dell'unità in questione è tuttavia sanabile in base all'art. 36 della legge 380/2001 ove si legge :

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata".

Relativamente alle somme da versare di cui al soprastante punto 2 , queste saranno valutate nella stima.

Per una migliore comprensione si fa riferimento alla planimetria allegata come rilevata dalla sottoscritta ove è evidenziato quanto sopra detto.

Inoltre il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 07/06/1968 con autorizzazione n.3807.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via dei Volsci, piano T

Pontinia è uno dei borghi fondati nell'Agro nel corso della bonifica ed è uno degli insediamenti ,che si distingue ancora, nelle piazze e nelle strade, il progetto urbanistico degli anni di fondazione. Il nucleo urbano originario, ancora integro, ricalca quello delle altre 'città nuove', fatto di caratteri architettonici essenziali ma rigorosi. La parte nuova di Pontinia non ha più i caratteri, essenziali ma tipici del centro che rimangono solo nel centro storico. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è ubicato in via dei Volsci, in una zona centrale prettamente residenziale e dotata nelle vicinanze di esercizi commerciali e di un'adeguata viabilità che consente un rapido collegamento con tutti i servizi La zona è anche dotata di spazi destinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 95, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 62, Part. 204, Categoria C6 -

Fg. 62, Part. 95, Sub. 8, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 115.584,00

Criteri di stima

Il metodo di stima generalmente utilizzato in casi analoghi a quello in trattazione è: il così detto metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare alcune indagini presso agenti immobiliari operanti nella zona (Interno casa Agenzia Immobiliare , Tecnocasa , Aste Elite) , nonchè sul sito di Aste Giudiziarie A.P.I. srl , sono state altresì effettuate ricerche in rete ed infine si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell'Agenzia del Territorio che si riportano di seguito:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato

• Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: PONTINIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-URBANO-BORGIO-PASUBIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350	L	4,8	5,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	6,3	7,2	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	920	1100	L	5	6,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	860	L	3,9	5	N
Box	NORMALE	330	480	L	1,7	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	5,3	7,5	N

Destinazione: Residenziale

- Per quanto sopra si ritiene di attribuire il prezzo di mercato pari ad € 1.200,00 da applicarsi alla superficie convenzionale dell'unità in trattazione .

Al valore di stima complessivo, come derivante dalla applicazione del prezzo unitario per la superficie convenzionale, andranno detratti i costi per le pratiche amministrative di accertamento di conformità delle difformità riscontrate

Detti costi possono essere così stimati in via forfettaria:

-Pratica di accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità:

-onorari professionali oneri di legge compresi € 5.000,00
 -sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria € 4.000,00
 per un importo complessivo di € 9.000,00

Si rappresenta che detti oneri andranno verificati direttamente dal dirigente del Comune di Pontinia e , pertanto , e opportuno accertarsi degli effettivi oneri da corrispondere presso il Comune richiamato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontinia (LT) - Via dei Volsi, piano T	96,32 mq	1.200,00 €/mq	€ 115.584,00	100,00%	€ 115.584,00
				Valore di stima:	€ 115.584,00

Valore di stima: € 115.584,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

Valore finale di stima: € 106.584,00

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 28/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Miceli Tiziana

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Rilievo stato attuale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via dei Volsci, piano T

Pontinia è uno dei borghi fondati nell'Agro nel corso della bonifica ed è uno degli insediamenti, che si distingue ancora, nelle piazze e nelle strade, il progetto urbanistico degli anni di fondazione. Il nucleo urbano originario, ancora integro, ricalca quello delle altre 'città nuove', fatto di caratteri architettonici essenziali ma rigorosi. La parte nuova di Pontinia non ha più i caratteri, essenziali ma tipici del centro che rimangono solo nel centro storico. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è ubicato in via dei Volsci, in una zona centrale prettamente residenziale e dotata nelle vicinanze di esercizi commerciali e di un'adeguata viabilità che consente un rapido collegamento con tutti i servizi. La zona è anche dotata di spazi destinati a parcheggio, prevalentemente per i residenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 95, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 62, Part. 204, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 95, Sub. 8, Categoria CO

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

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Pontinia destina la zona ove ricade l'immobile a zona B1 con PdF Art. 23 delle NTA del PRG, edilizia A2.

Prezzo base d'asta: € 106.584,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.584,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via dei Volsci, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 95, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 62, Part. 204, Categoria C6 - Fg. 62, Part. 95, Sub. 8, Categoria C0	Superficie	96,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del fabbricato in cui ricade l'appartamento in trattazione allo stato attuale risulta essere buono, mentre l'appartamento al suo interno si presenta in discreto stato , il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Pontinia è uno dei borghi fondati nell'Agro nel corso della bonifica ed è uno degli insediamenti ,che si distingue ancora, nelle piazze e nelle strade, il progetto urbanistico degli anni di fondazione. Il nucleo urbano originario, ancora integro, ricalca quello delle altre 'città nuove', fatto di caratteri architettonici essenziali ma rigorosi. La parte nuova di Pontinia non ha più i caratteri, essenziali ma tipici del centro che rimangono solo nel centro storico. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è ubicato in via dei Volsci, in una zona centrale prettamente residenziale e dotata nelle vicinanze di esercizi commerciali e di un'adeguata viabilità che consente un rapido collegamento con tutti i servizi La zona è anche dotata di spazi destinati a parcheggio , prevalentemente per i residenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 10/01/2020
Reg. gen. 516 - Reg. part. 390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 27/03/2024
Reg. gen. 8024 - Reg. part. 6325
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****