

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borsa Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro

\*\*\*\* 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
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2022 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.458,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 01/06/2023, il sottoscritto Arch. Borsa Gianni, con studio in Via IV Novembre, 16/b - 04100 - Latina (LT), email gianniborsa@libero.it, PEC gianni.borsa@archiworldpec.it, Tel. 347 4730579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2023 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 Cisterna di Latina (LT) - Via Aniene 6, edificio isolato, scala Unica, piano Primo

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento, con ingresso da unica scala condominiale e senza ascensore, posto al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre piani fuori terra. E' ubicato lungo la Via Aniene 6 del Comune di Cisterna di Latina (LT) in zona semi centrale. Il complesso edilizio, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Zona C5 di Espansione del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina.

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 Cisterna di Latina (LT) - Via Aniene 6, edificio isolato, scala Unica, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

A seguito di ispezione ipotecaria del 25.10.2023, Allegato I, sono state verificate le formalità gravanti sull'immobile antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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 corpo scala condominiale, ed area cortilizia negli altri tre lati F. 6 p.lla 1368 sub. 18 e 14.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,96 mq	136,32 mq	1	136,32 mq	3,13 m	Primo
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	3,13 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1988 al 22/12/2008	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1368, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano Primo
Dal 22/12/2008 al 19/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1368, Sub. 3 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano Primo
Dal 19/02/2010 al 07/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1368 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 165 mq Rendita € 309,87

Visura storica Allegato H.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1368	3		A3	2	6	165 mq	309,87 €	Primo		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità rilevate sono:

- riduzione di un vano,
- realizzazione di un vano ripostiglio.

È necessario eseguire variazione catastale, DOCFA, per diversa consistenza e variazione interna. Vedere rilievo Allegato B e planimetria catastale attuale Allegato I.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava un sufficiente stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Le parti comune dell'edificio sono:

- la recinzione ed il cancello pedonale;
- il corpo scala
- gli impianti del vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura della Licenza Edilizia di ampliamento n. 732 del 23.05.1965 e di Variante n.1037 del 10.05.1968 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici, sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra con copertura a tetto riportata e tegole in laterizio.

Le principali caratteristiche costruttive, rilevate nel sopralluogo del 09.10.2023, Allegato A, sono:

- il fabbricato ha struttura portante in muratura su idonea fondazione, per quanto riguarda gli elementi orizzontali portanti questi sono costituiti da solai in laterocemento;
  - l'esposizione principale d'ingresso all'immobile è Nord-Ovest;
  - la muratura esterna dell'edificio è in muratura finita con intonaco e pittura da esterno del tipo semi lavabile color bianco, mentre i tramezzi interni sono in laterizio forato intonacati con pitture del tipo semi lavabile;
  - l'immobile è costituito da ingresso, soggiorno pranzo e cucina, con antistante balcone, di mq 33,28, corridoio di mq 9,15, disimpegno di mq 3,16, ripostiglio di mq 2,86, camera da letto 1 matrimoniale di mq 15,07, bagno 1 di mq 7,55, camera da letto 2 di mq 13,98, camera da letto 3 di mq 15,48, bagno 2 di mq 3,43, e balcone di mq 10,40, aventi tutti altezza interna utile di ml 3,13;
  - pavimentazione interna in monocottura 30x30, montata in diagonale, in tutti gli ambienti, pavimentazione in ceramica nei bagni e rivestimento cucina;
  - gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, di color bianco, con vetro e tapparelle in pvc, infissi interni, portone d'ingresso e porte ad ante battenti, in legno del tipo tamburato;
  - l'impianto elettrico è in parte in fil tubo e in parte del tipo sottotraccia provvisto di salva-vita composto da un magnetotermico e un differenziale a 220 v;
  - l'impianto di riscaldamento è assicurato da caldaia, marca Beretta, a gas metano, con radiatori in alluminio, di altezza di circa cm 86, così distribuiti; 9 in soggiorno-pranzo, 3 in corridoio, 10 in camera da letto 1 matrimoniale, 4 nel bagno 1, 8 nella camera da letto 2, 10 nella camera da letto 3, e 2 nel bagno 2;
  - l'immobile è provvisto di impianto di acqua e smaltimento delle acque reflue allacciate all'acquedotto e fognatura pubblica;
  - l'immobile è provvisto di citofono, parzialmente funzionante, e allacciato all'antenna condominiale dell'edificio;
  - l'immobile ha accesso da scala condominiale senza ascensore;
  - il lotto, in cui insiste il fabbricato residenziale, è recintato da muretto in cemento armato con sovrastante maglia metallica, e l'accesso avviene mediante cancello pedonale e carrabile in metallo.
- Sono state effettuate alcune foto che riproduco gli ambienti interni dell'immobile e le facciate del fabbricato, Allegato C.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto scaduto il 31.05.2023.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1988 al 22/12/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/04/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Dichiarazione di successione	15/06/1999	11949	7131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2008 al 19/02/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	22/12/2008	6252/3310	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	09/01/2009	518	339
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/02/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/02/2010	302/217	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	25/02/2010	4997	3040
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/02/2010  
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 1125  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 19/02/2010  
N° repertorio: 303/218

### ***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Latina il 29/07/2022  
Reg. gen. 21140 - Reg. part. 15978  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Immobile è sito in Zona Espansione C5 del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione 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 Fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è ubicato nel quartiere Zona C5 di Espansione, ex zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, ed è stato realizzato parte precedentemente al 1965 e ampliato con Licenza Edilizia n. 832 del 23.05.1965 di ampliamento e Variante n. 1037 del 10.05.1968 di sopraelevazione (Allegato E), come da verifica accesso atti del 28.07.2023 (Allegato D).

Come si evince dalla documentazione (Allegato G) la porzione di fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, risulta esistente alla data della Licenza Edilizia di ampliamento n. 832 del 23.05.2023 e quindi esistente precedentemente al 01.10.1967.

Al momento del sopralluogo del 09.10.2023, come già comunicato, venivano riscontrate alcune difformità all'immobile legittimato consistenti nella riduzione di un vano, accorpato ad altro immobile sottostante, tramite la realizzazione di un tramezzo in laterizio, e la realizzazione di un piccolo ripostiglio nel corridoio.

Per la regolarità urbanistica CILA a sanatoria i costi, tra sanzione e oneri professionali, possono essere stimati in € 2.500,00.

### **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.

Per l'adeguamento degli impianti con relative certificazioni i costi possono essere stimati in € 1.800,00. E' stato predisposto l'APE, Allegato L.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito un regolare condominio e la manutenzione è autogestita a rotazione dai condomini.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Aniene 6, edificio isolato, scala Unica, piano Primo  
Trattasi di appartamento, con ingresso da unica scala condominiale e senza ascensore, posto al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre piani fuori terra. E' ubicato lungo la Via Aniene 6 del Comune di Cisterna di Latina (LT) in zona semi centrale. Il complesso edilizio, ricade all'interno del

Piano Particolareggiato Zona C5 di Espansione del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1368, Sub. 3, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 159.758,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Aniene 6, edificio isolato, scala Unica, piano Primo	138,92 mq	1.150,00 €/mq	€ 159.758,00	100,00%	€ 159.758,00
				Valore di stima:	€ 159.758,00

Valore di stima: € 159.758,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica CILA a sanatoria	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione impianti	1800,00	€

**Valore finale di stima: € 155.458,00**

Il criterio di stima usato è quello che nella letteratura estimativa è detto “ stima sintetica-comparativa “e cioè procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni, i cui prezzi siano rilevati sul mercato. Con riferimento al valore di mercato, il procedimento di stima sintetico utilizza un valore di mercato parametrico, riferito alla superficie espressa in metri quadrati commerciali o lorda. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie “commerciale”; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti. Considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, la fruibilità dei servizi, scuole, poste, banche, uffici pubblici, ospedale, giardini ecc., dalle notizie assunte presso Agenzie Immobiliari qualificate e dalle Quotazioni Immobiliari OMI, Allegato G, eseguite le dovute ricerche, dai dati rilevati sul posto, visto il grado di vetustà dell'immobile, si può quantificare in €/mq 1.1500,00 il valore di mercato medio per superficie lorda commerciale. 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 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.

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 19/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Borsa Gianni

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Verbaledi Accesso n. 1 del 09.10.2023 (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Rilievo immobile pignorato (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Foto (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Richiesta accesso atti Comune di Cisterna di Latina (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Stralcio Licenza edilizia di sopraelevazione n. 1037 del 10.05.1968 (Aggiornamento al 28/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 25/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Banca dati OMI (Aggiornamento al 25/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Visura storica immobile F. 6 P.lla 1368 Sub. 3 (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Predisposizione APE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Aniene 6, edificio isolato, scala Unica, piano Primo  
Trattasi di appartamento, con ingresso da unica scala condominiale e senza ascensore, posto al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre piani fuori terra. E' ubicato lungo la Via Aniene 6 del Comune di Cisterna di Latina (LT) in zona semi centrale. Il complesso edilizio, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Zona C5 di Espansione del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1368, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobile è sito in Zona Espansione C5 del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina.

**Prezzo base d'asta: € 155.458,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.458,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via Aniene 6, edificio isolato, scala Unica, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1368, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	138,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile presentava un sufficiente stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento, con ingresso da unica scala condominiale e senza ascensore, posto al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare con tre piani fuori terra. E' ubicato lungo la Via Aniene 6 del Comune di Cisterna di Latina (LT) in zona semi centrale. Il complesso edilizio, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Zona C5 di Espansione del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/02/2010  
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 1125  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 19/02/2010  
N° repertorio: 303/218

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Latina il 29/07/2022  
Reg. gen. 21140 - Reg. part. 15978  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura