

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colaguori Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2024 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 .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 17/07/2025, il sottoscritto Geom. Colaguori Giuseppe, con studio in Via Basilicata, 64 - 04019 - Terracina (LT), email info@studiocolaguori.it, PEC giuseppe.colaguori@geopec.it, Tel. 338 3119477, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2025 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 Pontinia (LT) - Via Migliara 54 SX, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°22'15.7"N 13°08'58.5"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento civile ubicato a Pontinia (LT), via Migliara 54 n.1723, facente parte di un immobile di due piani fuori terra, l'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, 2 camere da letto e un bagno.

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 Pontinia (LT) - Via Migliara 54 SX, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che non vi è la conformità della planimetria catastale con i luoghi il tutto meglio spiegato nell'apposita sezione

## 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 comunione legale dei beni.

Il bene oggetto di esecuzione risulta essere stato acquistato come bene privato

## CONFINI

---

L'appartamento oggetto di stima rientra nella particella 126 la stessa confina:

Sud Est con Strada Migliara 54 SX

Sud Ovest con le particelle 99 - 102 - 105 (utilizzate come strade di accesso private)

Nord Ovest con la particella 69 (utilizzata come strade di accesso private)

Nord Est con la particella 214

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,48 mq	85,68 mq	1	85,68 mq	2,95 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>53,79</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'esame dei documenti ha confermato che il Subalterno 5 rappresenta il Portico e la Scala, mentre il Subalterno 9 è la Corte, ed entrambi sono stati qualificati come Beni Comuni Non Censibili (BCNC). Questi beni risultano destinati all'uso collettivo delle cinque unità immobiliari specifiche (Subb. 3, 4, 6, 7 e 8) che ne sono menzionate come beneficiarie.

In merito alla ripartizione dei diritti di proprietà, in assenza di specifiche tabelle millesimali o di diverse disposizioni contrattuali registrate, si applica il principio generale di uguaglianza delle quote sancito dall'Articolo 1101 del Codice Civile. Di conseguenza, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietario dell'unità identificata dal Subalterno 3, spetta una quota indivisa di un quinto (pari al 20%) sui diritti comuni relativi a

entrambi i subalterni BCNC.

Per quanto riguarda la quantificazione del valore in sede di perizia, il valore di questi beni comuni non è stimato autonomamente, ma è incluso nel calcolo della Superficie Commerciale dell'unità principale tramite l'applicazione di appositi coefficienti di riduzione. Nello specifico, per la Corte (Sub. 9), la prassi prevede l'applicazione di un coefficiente di ponderazione del 0.10 sulla superficie di spettanza calcolato in 40mq, con l'obbligo di escludere preventivamente le aree occupate da immobili o manufatti già edificati, regolari o con condono in corso (i parametri delle superfici sono state estrapolate dalla visura e dai progetti rinvenuti presso il comune). Analogamente, per il Portico e Scala (Sub. 5), in quanto area di transito coperta e comune, si adotta un coefficiente di riduzione cautelativo del 0.95 sulla quota di superficie spettante calcolato in 13.77, pur riconoscendo che il valore di tali BCNC è riflesso in misura preponderante nei coefficienti di merito per lo stato di conservazione e la funzionalità dell'intero fabbricato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 126, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1
Dal 25/06/1992 al 01/09/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 126, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 01/09/1992 al 29/10/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 126, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 29/10/1997 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 126, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 18/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 126, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano 1
Dal 18/03/2009 al 23/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 124, Part. 126, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 99 mq Rendita € 150,81 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
	124	126	3		A3	1	4	99 mq	150,81 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito alla verifica di corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e le risultanze catastali, si è proceduto all'ispezione del Subalterno 3. Da tale sopralluogo è emerso che lo stato attuale non riflette fedelmente la planimetria catastale depositata. Nello specifico, si è riscontrata una diversa disposizione interna dei vani e degli spazi che altera la distribuzione planimetrica rispetto al disegno grafico depositato in Catasto.

Questa difformità, che configura una non corrispondenza catastale di tipo oggettivo, richiede l'immediata regolarizzazione. A tal fine, si rende necessaria la presentazione di una dichiarazione di variazione al Catasto Fabbricati tramite procedura DocFa con causale di "diversa distribuzione degli spazi interni".

In aggiunta, si è rilevata una difformità più sostanziale di carattere documentale: la planimetria catastale attualmente in atti risulta non conforme al Titolo edilizio a suo tempo rilasciato dal Comune (i cui estremi saranno analiticamente specificati e documentati nella successiva Sezione di pertinenza).

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che nonostante sia stata fatta formale richiesta presso il Comune di Pontinia della presenza di SERVITÙ,

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI o qualsiasi cosa che vincoli il terreno all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica il comune non ha risposto né in modo positivo né negativo. Ad oggi il CTU non può garantirne l'assenza anche se dalla documentazione rinvenuta non sembra essere presente nessun gravame ad eccezione di atto d'obbligo utilizzato per la realizzazione del fabbricato.

## PATTI

---

Sul terreno è stato rinvenuto un atto d'obbligo redatto il 21/07/1979 dal notaio Raffaello Franco in Latina dove gli ex proprietari dichiaravano di non voler costruire altri immobili ad eccezione della sopraelevazione del fabbricato (oggetto di stima) autorizzato dal comune il 18/06/1979.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, non sono state riscontrate tracce di umidità nell'immobile.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento anche esso risulta in un ottimo stato di conservazione non si denotano segni di degrado con distacchi dello strato di finitura, né di rigonfiamenti o distacchi delle pitture.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile situato in un fabbricato di maggiore consistenza, le parti comuni sono costituite dalle classiche

aree condominiali inoltre vengono riportati come beni comuni non censibili i sub 5 e 9

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si precisa che nonostante sia stata fatta formale richiesta presso il Comune di Pontinia della presenza di SERVITÙ,

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI o qualsiasi cosa che vincoli il terreno all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica il comune non ha risposto né in modo positivo né negativo. Ad oggi il CTU non può garantirne l'assenza anche se dalla documentazione rinvenuta non sembra essere presente nessun gravame ad eccezione di atto d'obbligo utilizzato per la reaizzazione del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato è costituita da struttura in muratura portante con solai in laterocemento. La copertura è del tipo a falde in laterocemento, con manto di copertura costituito da tegole in laterizio.

Le pareti esterne sono costituite da muratura portante intonacate esternamente con intonaco e finitura di colore giallo. Le facciate esterne non necessitano di nessuna manutenzione a parte piccole parti dove risulta essersi distaccato lo strato di tinteggiatura. Le pareti interne sono costituite da tramezzi divisorii in forati tradizionali intonacati sui due lati.

Per quanto riguarda la u.i. in esame, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

La pavimentazione interna è in piastrelle in gres di colore grigio chiaro con posa diagonale ad eccezione del bagno che

sono di colore bianco e non posate in modo diagonale.

Le pareti interne sono rifinite nella zona giorno con intonaco civile rifinito a stucco veneziano di colore giallo e dotate di battiscopa in gres, mentre nella zona notte sono a tinta unita quasi tutte di colore bianco ad eccezione di una camera color rosa.

Le porte interne sono a pannelli in tamburato di color legno, in buone condizioni di conservazione.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane in pvc. Il portoncino di ingresso è costituito da porta di caposcala in legno tamburato con guarnizione di tenuta.

Sono presenti impianto idrico, elettrico con citofono, tv, di riscaldamento.

I servizi igienici sono completi di apparecchi sanitari e rubinetterie.

Il quadro elettrico generale dell'abitazione, sembra essere a norma ma non dotato di certificazioni.

La veranda è contornata da un muretto con sovrastante ringhiera in alluminio, sono pavimentati in gres color rosso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobili risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1984 al 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>Atto Di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo De Carolis	16/11/1984	4588	2389
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	08/01/1985		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	06/12/1984	8222			
Dal 29/10/1997 al 18/03/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro Latina	29/10/1997	81	443
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	18/05/2000	9870	6536
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/03/2009	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	18/03/2009	18531	9206
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	23/09/2009	8399	5327
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	23/03/2009	3759	

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 23/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 11/09/2024  
Reg. gen. 22815 - Reg. part. 2819  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 42.522,42  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 12/07/2023  
N° repertorio: 1272

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 02/10/2024  
Reg. gen. 30316 - Reg. part. 23463  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

L'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste:

- per ogni pignoramento:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al DPR 347/1990);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

per un totale di € 294;

- per ogni ipoteca:

0,50% del prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la DPR 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347).

Si evidenzia che sussiste l'obbligo di accollo dell'onere di cancellazione delle ipoteche, espressamente indicato nell'atto notarile di compravendita dei beni oggetto della procedura esecutiva, da parte del dante causa dell'esecutato.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di esecuzione ricade secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in parte in:

- Vincolo di rispetto stradale ed inedificabilità generale;

- Zona E - Sottozona "E1" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;

- Che detti terreni sono soggetti alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

- Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009;

- Che detto terreno ricade nelle aree sottoposte a vincolo ed individuate con la sopra richiamata deliberazione di

Giunta regionale del Lazio n. 556 del 25/07/2007, come modificata, integrata e rettificata con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1025 del 21/12/2007 concernente "Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della L. R. 06/07/1998 n. 24 ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del D. Lgs 42/04" e successiva deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (P.T.P.R.), pubblicata sul B.U.R.L. n.56 supplemento n.2 del 10/06/2021;

- Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64;

N.B.: ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n° 38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dalle verifiche eseguite presso gli archivi del Comune di Pontinia, sono state rinvenute le seguenti licenze edilizie:

Concessione Originaria: Rilasciata in data 27 ottobre 1977, protocollo n. 7595, autorizzava l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di una casa rurale, una stalla e un fienile.

Concessione di Ampliamento: In data 2 ottobre 1980, una successiva Concessione autorizzava l'ampliamento del fabbricato rurale esistente e la contestuale realizzazione del primo piano.

### ***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.

Si conferma che, allo stato attuale degli atti, non risultano individuate ulteriori concessioni, permessi o licenze edilizie comunali successive a quelle precedentemente elencate.

L'ultima licenza edilizia rilasciata prevedeva la realizzazione di magazzini garage e cantina al piano terra e un unico appartamento residenziale al piano primo.

### **Modifiche Sostanziali Rilevate in Sede di Sopralluogo**

Durante il recente sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti modifiche sostanziali che alterano la consistenza e la distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato e alla planimetria catastale in atti:

Frazionamento Interno e Distribuzione: L'appartamento situato al piano primo risulta essere stato frazionato in più unità con una disposizione interna che differisce da quella autorizzata e dalla planimetria catastale depositata.

Ampliamento per Chiusura Balcone: Il balcone posizionato sul lato posteriore dell'abitazione è stato chiuso per consentire la realizzazione di due camere matrimoniali aggiuntive.

Variazione della Scala: È stata modificata la posizione della scala di accesso ai piani superiori.

Realizzazione di Tettoia: Risulta essere stata realizzata una tettoia in legno a copertura della balconata di ingresso.

Modifica dei Prospetti: Tutte le modifiche sopra descritte hanno comportato un'alterazione e una variazione nell'apertura e posizione di finestre e porte lungo la facciata dell'edificio.

Si fa notare che nelle aree di pertinenza comune sono stati realizzati dei manufatti che ad oggi non risultano concessionati, sono state ritrovate domande di condono ancora aperte alcune con progetti specifici altri invece con la sola domanda che non permette l'esatta individuazione del bene.

Parlando con il tecnico comunale si dovrà procedere ad un ripristino dei luoghi e eseguire una pratica di frazionamento immobiliare.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere presente nessun condominio

## 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 Migliara 54 SX, piano 1  
Appartamento civile ubicato a Pontinia (LT), via Migliara 54 n.1723, facente parte di un immobile di due piani fuori terra, l'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, 2 camere da letto e un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 126, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 118.593,00  
Per stabilire il valore di mercato si sono applicati i principi teorici dell'Estimo che consentono e regolano il giudizio di stima.  
Il metodo usato è il procedimento sintetico basato sulla comparazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.  
A tal fine sono state esperite, presso due agenzie immobiliari site nella zona circostante, indagini di mercato sui prezzi di vendita nella zona per immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto della presente stima consultando anche i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito alla città di Fondi per la zona in esame.  
Dalle indagini di mercato è stato accertato un valore di mercato oscillante tra i 1200 e i 1400 €/mq.  
Consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che le stesse indicano per le abitazioni civili in stato ottimo (visto lo stato sia del fabbricato che dell'appartamento) un valore minimo di € 580 al mq e un valore massimo di € 860 al mq.  
Per cui, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino, considerate le rifiniture interne, considerato lo stato generale del fabbricato in cui è ubicato, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 1300,00 al mq da applicare alla consistenza ragguagliata come dettagliata nella relativa sezione.

a tale valore deve essere decurtato il ripristino delle opere abusive, portando il valore di stima a mq a 900€

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pontinia (LT) - Via Migliara 54 SX, piano 1	131,77 mq	900,00 €/mq	€ 118.593,00	100,00%	€ 118.593,00
				Valore di stima:	€ 118.593,00

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.

Terracina, li 04/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Colaguori Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titoli di proprietà
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Foto - Relazione Fotografica
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenze e progetti rinvenuti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria rilevata
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure Ipotecarie

✓ N° 10 Altri allegati - Certificato stato di famiglia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 54 SX, piano 1  
Appartamento civile ubicato a Pontinia (LT), via Migliara 54 n.1723, facente parte di un immobile di due piani fuori terra, l'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, 2 camere da letto e un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 126, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in parte in: • Vincolo di rispetto stradale ed inedificabilità generale; • Zona E - Sottozona "E1" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - Che detti terreni sono soggetti alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni; - Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009; - Che detto terreno ricade nelle aree sottoposte a vincolo ed individuate con la sopra richiamata deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 556 del 25/07/2007, come modificata, integrata e rettificata con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1025 del 21/12/2007 concernente "Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della L. R. 06/07/1998 n. 24 ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del D. Lgs 42/04" e successiva deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio (P.T.P.R.), pubblicata sul B.U.R.L. n.56 supplemento n.2 del 10/06/2021; - Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64; N.B.: ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n° 38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - Via Migliara 54 SX, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 126, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	131,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, non sono state riscontrate tracce di umidità nell'immobile. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento anche esso risulta in un ottimo stato di conservazione non si denotano segni di degrado con distacchi dello strato di finitura, ne di rigonfiamenti o distacchi delle pitture.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento civile ubicato a Pontinia (LT), via Migliara 54 n.1723, facente parte di un immobile di due piani fuori terra, l'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, 2 camere da letto e un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobili risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 11/09/2024  
Reg. gen. 22815 - Reg. part. 2819  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 42.522,42  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 12/07/2023  
N° repertorio: 1272

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 02/10/2024  
Reg. gen. 30316 - Reg. part. 23463  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura