

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capobianco Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.206,00	13



INCARICO

All'udienza del 01/04/2025, il sottoscritto Geom. Capobianco Andrea, con studio in Via Spaccasassi, 27 - 04011 - Aprilia (LT), email andrea.geometra@libero.it, PEC andrea.capobianco@geopec.it, Tel. 338 6842687, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2025 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 degli elleni n. 5, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra con accesso da via dei Marsi n. 5. L'appartamento si compone di un ingresso-cucina, un salotto, un disimpegno, due camere da letto e due bagni (uno posto adiacente al salotto e l'altro nella zona notte). Esternamente vi è un cortile interno che ha direttamente accesso tramite il camminamento pedonale condominiale. Gli impianti sono autonomi, con impianto elettrico 230V sottotraccia sfilabile, e caldaia autonoma per il riscaldamento. E' inoltre annesso all'appartamento un garage posto al piano seminterrato.

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 degli elleni n. 5, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente agli atti del procedimento una relazione notarile redatta in data 02/04/2024 dalla Dott.ssa Giulia Barbaglio, Notaio in Palermo.

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.

Si veda l'atto notarile di provenienza (allegato).

CONFINI

L'appartamento confina a nord con il sub 10 (ingresso condominiale), ad est con il sub 8, a sud con via dei marsi, ad ovest con il sub 12. Il garage confina con part. 335, con via degli elleni, con il sub 2, e con il sub 12 (spazio di manovra condominiale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,80 m	T
Cortile	49,85 mq	52,00 mq	0,18	9,36 mq	0,00 m	T
Box	25,50 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				114,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2004 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 2012 Categoria F3
Dal 27/02/2004 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 2012



		Categoria F3
Dal 09/11/2008 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 2012, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 34 mq Rendita € 71,27 Piano S1
Dal 09/11/2008 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 2012, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 232,41 Piano T
Dal 26/11/2008 al 09/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 2012, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano T
Dal 26/11/2008 al 09/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 148, Part. 2012 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	2012	9	1	A2	1	4,5	88 mq	232,41 €	T	
	148	2012	1	1	C6	2	30	34 mq	71,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento nello stato di fatto risulta difforme dalle planimetrie catastali in quanto una parte riportata sulle piante risultante aperta con destinazione snr, è stata di fatto chiusa ed ospita la cucina e l'ingresso dell'appartamento. Il garage risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto sul posto è stato creato un soppalco con una superficie aggiuntiva all'interno del garage stesso.



PRECISAZIONI

L'appartamento nello stato di fatto risulta difforme dalle planimetrie catastali ed urbanistiche in quanto una parte riportata sulle piante risultante aperta con destinazione snr, è stata di fatto chiusa ed ospita la cucina e l'ingresso dell'appartamento. La superficie utile risultante in difformità è di circa 11,50 mq. Questa porzione può essere inserita catastalmente con procedura tecnica, ma urbanisticamente non può attualmente essere sanata in quanto eccedente dalla cubatura totale.

Il garage nello stato di fatto risulta difforme dalle planimetrie catastali ed urbanistiche in quanto al suo interno è stato creato un soppalco con aumento di superficie.

Tutte le opere abusive riguardanti l'appartamento ed il garage dovranno essere rimosse.

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Al momento dei rilievi risulta abitabile, con gli impianti autonomi dell'appartamento funzionanti e fruibili. Anche il garage si trova in buono stato conservativo e completamente utilizzabile.

PARTI COMUNI

le parti comuni dell'intero immobile sono l'ingresso al piano terra, la rampa e gli spazi di manovra, che portano ai garage posti al piano seminterrato, oltre al vano scala-ascensore che collega tutti i piani del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N.D.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Essendo una costruzione relativamente recente la struttura risulta in buone condizioni. Le fondazioni sono in cemento armato, così come le strutture verticali, poi tamponate in laterizio. La copertura è piana in latero-cemento. I solai sono anch'essi in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. E' presente una scala interna che porta a tutti i piani del fabbricato così come un ascensore. L'impianto elettrico è sottotraccia, del tipo sfilabile (230V). L'appartamento ha un cortile ad uso esclusivo. Tutto l'immobile si presenta in buone condizioni e risulta abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2003 al 26/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mandato Raffaella	13/07/2003	23182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2003	22591	14369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2008 al 26/11/2008	**** Omissis ****	atto di conferma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Giuseppe	04/11/2008	52794	25125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2008 al 06/08/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Giuseppe	26/11/2008	53070	25293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/12/2008	35704	21430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2012	**** Omissis ****	compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	06/08/2012	78896	28789
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/2012	18954	13294
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 10/08/2012
 Reg. gen. 18955 - Reg. part. 2022
 Importo: € 237.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 158.000,00
 Rogante: Celeste Giuseppe
 Data: 06/08/2012
 N° repertorio: 78897

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Latina il 02/04/2024
 Reg. gen. 8473 - Reg. part. 6664
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade nella zona di PRG R2-Piccarello.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione Edilizia n. 246 rilasciata dal Comune di Latina in data 30/12/1978.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 719/C rilasciata dal Comune di Latina in data 22/07/2008.

Permesso di Costruire n. 59EP rilasciata dal Comune di Latina in data 29/01/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento attualmente non risulta conforme a quanto depositato presso il Comune di Latina, ed approvato dallo stesso Comune, in quanto una porzione adiacente all'appartamento e risultante agli atti ufficiali come snr è stata chiusa ed inglobata nell'appartamento, ottenendo così un aumento di superficie utile di circa 11,50 mq (oltre a quello dichiarato negli elaborati presentati), che ad oggi ospita l'ingresso dell'appartamento e la cucina. Anche il garage presente un abuso al suo interno derivante da un soppalco che ha portato ad avere una superficie aggiuntiva non autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.421,87

Le pendenze nei confronti del condominio come certificato da lettera riassuntiva dell'amministrazione condominiale ammontano a euro 5421,87.

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 degli elleni n. 5, interno 2, piano T
Appartamento sito al piano terra con accesso da via dei Marsi n. 5. L'appartamento si compone di un ingresso-cucina, un salotto, un disimpegno, due camere da letto e due bagni (uno posto adiacente al salotto e l'altro nella zona notte). Esternamente vi è un cortile interno che ha direttamente accesso tramite il camminamento pedonale condominiale. Gli impianti sono autonomi, con impianto elettrico 230V sottotraccia sfilabile, e caldaia autonoma per il riscaldamento. E' inoltre annesso all'appartamento un garage posto al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 2012, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 148, Part. 2012, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 241.206,00

Per la stima sono stati presi in considerazione i valori OMI dell'agenzia delle entrate dell'ultimo semestre pubblicato ovvero il 2° semestre 2024. Nella valutazione è stato considerato anche lo stato conservativo dell'appartamento, del garage e di tutto il complesso in generale. Dal totale di euro 241.206,00 vanno detratti i costi di ripristino per le opere abusive attualmente presenti quantificate in euro 14.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - via degli elleni n. 5, interno 2, piano T	114,86 mq	2.100,00 €/mq	€ 241.206,00	100,00%	€ 241.206,00
				Valore di stima:	€ 241.206,00

Valore di stima: € 241.206,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese ed oneri necessari al ripristino della legittimità urbanistico-catastale (spese per demolizioni opere abusive non sanabili).	14000,00	€

Valore finale di stima: € 227.206,00

Il prezzo totale è stato ottenuto detraendo i costi di ripristino delle opere abusive non sanabili.



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.

Aprilia, li 23/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capobianco Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/09/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 24/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 24/09/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via degli elleni n. 5, interno 2, piano T
Appartamento sito al piano terra con accesso da via dei Marsi n. 5. L'appartamento si compone di un ingresso-cucina, un salotto, un disimpegno, due camere da letto e due bagni (uno posto adiacente al salotto e l'altro nella zona notte). Esternamente vi è un cortile interno che ha direttamente accesso tramite il camminamento pedonale condominiale. Gli impianti sono autonomi, con impianto elettrico 230V sottotraccia sfilabile, e caldaia autonoma per il riscaldamento. E' inoltre annesso all'appartamento un garage posto al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 2012, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 148, Part. 2012, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona di PRG R2-Piccarello.

Prezzo base d'asta: € 227.206,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.206,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - via degli elleni n. 5, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 2012, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 148, Part. 2012, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	114,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Al momento dei rilievi risulta abitabile, con gli impianti autonomi dell'appartamento funzionanti e fruibili. Anche il garage si trova in buono stato conservativo e completamente utilizzabile.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra con accesso da via dei Marsi n. 5. L'appartamento si compone di un ingresso-cucina, un salotto, un disimpegno, due camere da letto e due bagni (uno posto adiacente al salotto e l'altro nella zona notte). Esternamente vi è un cortile interno che ha direttamente accesso tramite il camminamento pedonale condominiale. Gli impianti sono autonomi, con impianto elettrico 230V sottotraccia sfilabile, e caldaia autonoma per il riscaldamento. E' inoltre annesso all'appartamento un garage posto al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

