
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borsa Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 355/2024 del R.G.E.
promossa da

BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

**** 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.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 355/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.996,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 13/08/2025, il sottoscritto Arch. Borsa Gianni, con studio in Via Adriano Banchieri 33 - 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 19/08/2025 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 Aprilia (LT) - Via Leonardo da Vinci 48, edificio residenziale, scala unica, interno 2, piano primo (Coord. Geografiche: 41.6715° N, 12.6600° E)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina residenziale che si sviluppa su quattro piani con il piano terra destinato ad attività commerciale, con singola scala di acceso. La zona è semicentrale ed è provvista di parcheggi e nelle vicinanze sono dislocati i primari servizi di quartiere.

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 Aprilia (LT) - Via Leonardo da Vinci 48, edificio residenziale, scala unica, interno 2, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da ispezione ipotecaria del 11/12/2025 (Allegato I).

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 pignorato confina con corpo scala condominiale, corte interna p.lla 870, appartamento sub. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,75 mq	129,77 mq	1	129,77 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	21,75 mq	21,75 mq	0,25	5,44 mq	2,90 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti da rilievo del 18/11/2025 (Allegato C).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1983 al 07/02/2007	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1156, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 596,51 Piano Primo



Dal 07/02/2007 al 16/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1156, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 596,51 Piano Primo
Dal 16/07/2009 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1156, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 596,51 Piano Primo

Dati desunti da visura storica del 01/09/2025 (Allegato F).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	1156	5		A2	2	7 vani	132 mq	596,91 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Necessita variazione catastale per giusta rappresentazione grafica. Costi della variazione € 600,00.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 18.11.2025 lo stato di conservazione dell'immobile risultava sufficiente sia nelle finiture esterne ed interne che nelle parti impiantistiche.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione ha in comune, il vano scala con ascensore-montacarichi, la copertura dell'edificio, le facciate, la struttura portante in cemento armato, e gli impianti; elettrico della scala, idrico



sanitario, acquedotto e fognie condominiali, fino agli allacci pubblici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevato servitù, di uso civico, di censo e livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal sopralluogo del 18/11/2025 (Allegato A -B e C) sono state rilevate le seguenti caratteristiche dell'immobile. L'immobile oggetto di stima è un'abitazione, facente parte di un fabbricato residenziale, e commerciale al piano terra, costituito da quattro piani fuori terra con copertura piana, da unico corpo scala con ascensore-montacarichi, e con accesso da Via L. da Vinci 48.

Le principali caratteristiche costruttive sono:

- il fabbricato ha struttura portante in cemento armato 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 Sud;
- la muratura esterna dell'edificio è in muratura finita con intonaco e pittura da esterno del tipo semi lavabile di colore beige, mentre i tramezzi interni sono in laterizio forato intonacati con pitture del tipo semi lavabile di colore bianco compreso i soffitti;
- l'immobile è costituito da ingresso, di mq 5,98, soggiorno, di mq 17,91, antistante balcone 1, di mq 3,90, pranzo, mq 12,43, angolo cottura, mq 3,75, e antistante balcone 2, di mq 7,07, disimpegno, di mq 13,05, bagno 2, di mq 6,00, stanza da letto 1, di mq 14,38, stanza da letto 2, di mq 15,58, e antistante balcone 3, di mq 5,44, bagno 1, di mq 4,25, stanza da letto 3, di mq 12,30, e antistante balcone 4, di mq 5,34, ripostiglio, di mq 3,12, aventi tutti altezza interna utile di ml 2,90, per una superficie utile interna di mq 108,75, superficie accessoria balconi mq 21,75, superficie lorda commerciale di mq 129,77 e cubatura di mc 415,64. Tutti gli ambienti hanno areazione e luce naturale da finestre e porte-finestre.
- pavimentazione interna in ceramica di diversi formati e colori, compreso rivestimento bagni e cucina, mentre i balconi hanno pavimentazione in monocottura;
- gli infissi esterni sono in legno, con monovetro e tapparelle in pvc, infissi interni, portone d'ingresso e porte ad ante battenti, in legno del tipo tamburato;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia provvisto di sala-vita;
- l'impianto di riscaldamento è assicurato da caldaia, marca Beretta, a gas metano, con radiatori in ghisa di circa cm 80, così distribuiti;
 - ingresso 3 radiatori in ghisa 9x6x85
 - cucina 8 radiatori in ghisa 9x6x85 - portafinestra mq 2,31 e finestra mq 1,69
 - soggiorno 9 radiatori in ghisa 9x6x85 - portafinestra mq 2,31
 - bagno 1 - 3 radiatori in ghisa 9x6x85 - portafinestra mq 1,76
 - bagno 2 - 3 radiatori in ghisa 9x6x85 - finestra mq 1,43
 - camera 1 - 12 radiatori in ghisa 9x6x85 - finestra mq 1,69
 - camera 2 - 9 radiatori in ghisa 9x6x85 - portafinestra mq 2,31
 - camera 3 - 8 radiatori in ghisa 9x6x85 - portafinestra mq 2,31
 - disimpegno condizionatore 1500
- 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, e allaccio all'antenna condominiale dell'edificio;
- l'immobile ha accesso da scala condominiale con ascensore-montacarichi;
- l'immobile non è provvisto di posto auto riservato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/08/2025
- Scadenza contratto: 31/07/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 580,00

Si precisa che il locatore **** Omissis ****, si è riservata ad uso esclusivo una camera da letto, un bagno di servizio e uso comune della cucina. (Allegato H).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1983 al 07/02/2007	**** Omissis **** **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	30/12/1983	2840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Albano Laziale	14/01/1984	815	714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Albano Laziale	18/01/1984	356			
Dal 07/02/2007 al 16/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/02/2007	16246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Latina	16/02/2007	7297	3424
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2009 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****		16/07/2009	35858	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	17/07/2009	19657	12150
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da titolo
 Iscritto a Latina il 17/07/2009
 Reg. gen. 19658 - Reg. part. 4145
 Quota: 1/1
 Importo: € 153.324,08
 A favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: **** Omissis ****
 Data: 16/07/2009
 N° repertorio: 35859/11794

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 30/12/2024
Reg. gen. 33238 - Reg. part. 25733
Quota: 1/1
A favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Centro Urbano del Comune di Aprilia in Zona B3 del P.R.G. con destinazione Saturazione e Sostituzione Edilizia.

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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato dichiarato realizzato nel 1975, come porzione di fabbricato per civile abitazione di maggior consistenza appartamento al piano primo, e legittimato con Permesso di Costruire a Sanatoria n° 42/2007 del 26.01.2077 rilasciato dal Comune di Aprilia alla **** Omissis ****.

Superfici dichiarate, utile mq 108,14 e non residenziale mq 24,78. (Allegato E).

Dal rilievo eseguito sono emerse delle piccole difformità riguardante la Sup. utile totale di mq 108,75 maggiore di quella legittimata di mq 108,14 e della superficie non residenziale (balconi) di mq 21,75 minore di quella legittimata di mq 24,78. Tali difformità sono dovute principalmente al metodo di rilievo e graficizzazione dell'immobile per cui non sono necessarie autorizzazioni edilizie ma solo l'invio al Comune di elaborato tecnico sostitutivo per giusta rappresentazione grafica. Relativamente agli impianti non esistono dichiarazioni di conformità e i costi per la verifica possono essere stimati in € 1.500,00.

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.

E' stata predisposta l'APE (Allegato L).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è formalnte costituito il Condominio e le spese di manutenzione dei servizi comuni è pari a circa €/mese 25,00, così come dichiarato dal conduttore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Leonardo da Vinci 48, edificio residenziale, scala unica, interno 2, piano primo
Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina residenziale che si sviluppa su quattro piani con il piano terra destinato ad attività commerciale, con singola scala di acceso. La zona è semicentrale ed è provvista di parcheggi e nelle vicinanze sono dislocati i primari servizi di quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1156, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 223.096,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aprilia (LT) - Via Leonardo da Vinci 48, edificio residenziale, scala unica, interno 2, piano primo	135,21 mq	1.650,00 €/mq	€ 223.096,50	100,00%	€ 223.096,50
Valore di stima:					€ 223.096,50

Valore di stima: € 223.096,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2.100,00	€

Valore finale di stima: € 220.996,50



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 degli immobili, la fruibilità dei servizi, scuole, poste, banche, uffici pubblici, ospedale, giardini ecc., dalle notizie assunte presso Portale Immobiliare qualificato e dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Allegato M), eseguite le dovute ricerche, dai dati rilevati sul posto, si può quantificare in €/mq 1.650,00 il valore di mercato medio per superficie lorda commerciale.

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 16/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO B - FOTO (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO C - RILIEVO (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO D - RICHIESTA ACCESSO ATTI (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO E - DOMANDA DI CONDONO, TITOLO EDILIZIO ECC. (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO F - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO G - PLANIMETRIA E MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO H - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 19/11/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO I - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO L - PREDISPOSIZIONE APE (Aggiornamento al 10/12/2025)



- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO M - VALORI OMI E PORTALE IMMOBILIARE (Aggiornamento al 07/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - Via Leonardo da Vinci 48, edificio residenziale, scala unica, interno 2, piano primo
Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina residenziale che si sviluppa su quattro piani con il piano terra destinato ad attività commerciale, con singola scala di accesso. La zona è semicentrale ed è provvista di parcheggi e nelle vicinanze sono dislocati i primari servizi di quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1156, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Centro Urbano del Comune di Aprilia in Zona B3 del P.R.G. con destinazione Saturazione e Sostituzione Edilizia.

Prezzo base d'asta: € 220.996,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 355/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.996,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - Via Leonardo da Vinci 48, edificio residenziale, scala unica, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1156, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	135,21 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 18.11.2025 lo stato di conservazione dell'immobile risultava sufficiente sia nelle finiture esterne ed interne che nelle parti impiantistiche.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina residenziale che si sviluppa su quattro piani con il piano terra destinato ad attività commerciale, con singola scala di accesso. La zona è semicentrale ed è provvista di parcheggi e nelle vicinanze sono dislocati i primari servizi di quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da titolo
Iscritto a Latina il 17/07/2009
Reg. gen. 19658 - Reg. part. 4145
Quota: 1/1
Importo: € 153.324,08
A favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: **** Omissis ****
Data: 16/07/2009
N° repertorio: 35859/11794

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 30/12/2024
Reg. gen. 33238 - Reg. part. 25733
Quota: 1/1
A favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

