
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Dato Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 307/2024 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	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 307/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.015,00	12

INCARICO

All'udienza del 01/09/2025, il sottoscritto Arch. Di Dato Rita, con studio in Via Germania, 1 - 04100 - Latina (LT), email rita.didato@gmail.com, PEC rita.didato@archiworldpec.it, Tel. 340 7140662, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2025 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 Sezze (LT) - Via dei Cappuccini N.37, interno 2, piano Rialzato

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo popolare, ubicata al piano rialzato di un edificio realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, composta da ingresso, cucina, sala, tre camere, ripostiglio, locale lavatoio e bagno. Cantina sita al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento. Nella corte pertinenziale è individuato un posto auto coperto di esclusivo uso del proprietario dell'appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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 Sezze (LT) - Via dei Cappuccini N.37, interno 2, piano Rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Da richiesta al Comune di Sezze, l'esecutata **** Omissis ****, risulta nubile allo stato civile, né risulta annotazione di matrimonio a margine dell'atto di nascita della stessa.

CONFINI

L'immobile confina con distacchi su Via dei Cappuccini sul lato strada, lateralmente confina con proprietà **** Omissis **** o suoi e con proprietà **** Omissis **** o suoi e con il cortile interno dell'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	Rialzato
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Rialzato
Cantina	12,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Corte comune	1200,00 mq	1200,00 mq	0,015	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2010 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 184, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 295,41 Piano Rialzato

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	184	2		A4	4	6,5		295,41 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Risulta un contratto di locazione in essere stipulato per la durata di anni 3, dal 01/07/2024 al 30/06/2027 regolarmente registrato presso UNIAT aps Lazio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria, in particolare i muri dovranno essere tinteggiati e i pavimenti ripristinati.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito in epoca antecedente al primo settembre del 1967 dalla Gestione INA-CASA, faceva parte del programma statale per costruire edilizia popolare in Italia.

La struttura è portante in muratura e la copertura è a tetto a più falde.

Esternamente appare in buono stato di manutenzione, ma alcune parti dell'edificio mancano dell'intonaco.

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione anche se alcune pareti mancano dell'intonaco e il pavimento risulta rotto in diversi ambienti.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico, citofonico e idraulico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Gazzanti Pugliese di Crotona	30/11/2010	64490	39626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/12/2010	30320	18773
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale, gli atti di trasferimento e le relative formalità sono state certificate nella relazione notarile regolarmente depositata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 10/12/2010
Reg. gen. 30321 - Reg. part. 6339
Importo: € 297.216,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 64491
N° raccolta: 39627

Trascrizioni

- **da verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 06/11/2024
Reg. gen. 27781 - Reg. part. 21551
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona centrale di completamento edificata centrale del PRG del Comune di Sezze. Il lotto in oggetto è stato già edificato e consente la sola ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare non è fornita di regolare libretto di manutenzione caldaia e controlli fumi, pertanto l'Esperto non ha potuto redigere l'APE. Sebbene più volte richiesto ufficialmente, la proprietaria non ha fornito la documentazione necessaria all'APE, né ha provveduto a costituirla.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via dei Cappuccini N.37, interno 2, piano Rialzato
Abitazione di tipo popolare, ubicata al piano rialzato di un edificio realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, composta da ingresso, cucina, sala, tre camere, ripostiglio, locale lavatoio e bagno. Cantina sita al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento. Nella corte pertinenziale è individuato un posto auto coperto di esclusivo uso del proprietario dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 184, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.015,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - Via dei Cappuccini N.37, interno 2, piano	133,35 mq	900,00 €/mq	€ 120.015,00	100,00%	€ 120.015,00

Rialzato						
					Valore di stima:	€ 120.015,00

Valore di stima: € 120.015,00

Valore finale di stima: € 120.015,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Dato Rita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Foto satellitare (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale unità immobiliare (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 24/11/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 25/11/2025)

- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni immobiliari banca dati agenzia entrate (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Fotografie esterne ed interne (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio perizia - PEC Avv. Creditore - PEC Avv. Debitore/raccomandata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - Via dei Cappuccini N.37, interno 2, piano Rialzato
Abitazione di tipo popolare, ubicata al piano rialzato di un edificio realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, composta da ingresso, cucina, sala, tre camere, ripostiglio, locale lavatoio e bagno. Cantina sita al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento. Nella corte pertinenziale è individuato un posto auto coperto di esclusivo uso del proprietario dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 184, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona centrale di completamento edificata centrale del PRG del Comune di Sezze. Il lotto in oggetto è stato già edificato e consente la sola ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Prezzo base d'asta: € 120.015,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.015,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Via dei Cappuccini N.37, interno 2, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 184, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	133,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria, in particolare i muri dovranno essere tinteggiati e i pavimenti ripristinati.		
Descrizione:	Abitazione di tipo popolare, ubicata al piano rialzato di un edificio realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, composta da ingresso, cucina, sala, tre camere, ripostiglio, locale lavatoio e bagno. Cantina sita al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento. Nella corte pertinenziale è individuato un posto auto coperto di esclusivo uso del proprietario dell'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		