

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pompei Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2024 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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.549,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 01/06/2025, il sottoscritto Ing. Pompei Gianluigi, con studio in Viale XXI Aprile, 53 - piano terzo - scala A - 04100 - Latina (LT), email gmpstudio92@gmail.com, PEC gianluigi.pompei@ingpec.eu, Tel. 0773 661501, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Trasversale 80, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Porzione di villa bifamiliare costituita da un fabbricato disposto su tre livelli accessibili attraverso una scala in adiacenza all'edificio.

All'interno l'immobile dispone di un piano seminterrato con un locale deposito, di un piano terra con un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera, un sottoscala e due un terrazzi a livello, di un piano primo con un disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazzi. L'immobile inoltre è completato da un ampio giardino esclusivo con accesso carrabile direttamente su strada e di una tettoia aperta nell'area retrostante l'abitazione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Trasversale 80, piano S1-T-1

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 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con particella 102 a SUD-EST, con la particella 144 a NORD-EST, con via Trasversale a SUD-OVEST e con la particella 101/1 a NORD-OVEST.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	104,57 mq	127,75 mq	1	127,75 mq	2,80 m	T-1P
Cantina	35,94 mq	42,41 mq	0,10	4,24 mq	2,30 m	1/S
Terrazza	52,60 mq	52,60 mq	0,30	15,78 mq	2,80 m	T/1P
Giardino	780,00 mq	780,00 mq	0,02	15,60 mq	0,00 m	T
Tettoia esterna	41,80 mq	41,80 mq	0	0,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente assegnato alla tettoia esterna è pari a zero in quanto il manufatto è risultato abusivo e non sanabile e quindi andrà rimosso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2008 al 03/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2



		Categoria A7 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 654,61 Piano S1-T-1 Graffato Foglio 155 p.lla 101 sub. 2
Dal 03/11/2008 al 14/11/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 654,61 Piano S1-T-1 Graffato Foglio 155 p.lla 101 sub. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	155	113	2	2	A7	4	6.5	145 mq	654,61 €	S1/T/1	F.155 P.lla101 sub.2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali non riportano la posizione della scala di accesso ai piani realizzata in adiacenza al fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di villa si presenta esternamente in condizioni non buone, le facciate, tutte tinteggiate in colore chiaro, presentano distacchi di intonaco in più punti e numerose zone nelle quali la tinteggiatura è sporca e macchiata. Il marciapiede perimetrale esterno all'abitazione si è abbassato di alcuni centimetri e la pavimentazione si è lesionata ed in parte anche distaccata. All'interno i locali al piano terra ed al piano primo sono condizioni di manutenzione discrete. Il vano scala è un ambiente non rifinito, la scala è stata realizzata in metallo a vista e l'ambiente è tamponato e coperto con pannelli sandwich in lamiera metallica con coibentazione all'interno. Infine il locale cantina al piano interrato non è rifinito e risulta privo impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile si sviluppa su tre livelli accessibili mediante una scala metallica posta in adiacenza sul retro del fabbricato. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento. Le tamponature esterne sono in laterizio con finitura in intonaco e tinteggiatura al quarzo. La copertura è a falde inclinate con manto di tegole. La villetta al piano seminterrato dispone di un locale deposito, al piano terra di un ingresso, un pranzo soggiorno, un sotto scala, una camera, una cucina, un bagno e due terrazzi coperti, mentre al piano secondo sono presenti un disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazzi coperti. Le finiture interne, per il piano terra ed il piano primo sono le seguenti: pavimenti in tutti gli ambienti in monocottura e rivestimenti in ceramica nel bagno ed in cucina, pareti intonacate e tinteggiate, infissi sono in alluminio con vetrocamera, le porte in legno tamburate, il portoncino di ingresso in legno massello. L'immobile è dotato, al piano terra ed al piano primo di impianto elettrico, termico (alimentato a GLP con serbatoio ubicato nel giardino), idrico sanitario e fognario (depuratore autonomo). Il locale deposito al piano seminterrato non è rifinito e non è dotato di impianti. La villetta dispone di un ampio giardino con discrete alberature, viale interno pavimentato ed accesso carrabile da via Trasversale. Nell'area esterna sul retro del fabbricato è presente un tettoia con struttura in travi e pilastri metallici e coperture in pannelli sandwich coibentati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra Rita Pieri che vi risiede insieme alla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2004 al 03/11/2008	**** Omissis ****	Separazione con attribuzione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Maciariello	12/11/2004	36618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	10/12/2004	20618	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste	03/11/2008	73023	24237
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio di Latina	10/11/2008	18641	

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 Atto di muto
Iscritto a Latina il 10/11/2008
Reg. gen. 73024 - Reg. part. 24238
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giuseppe Celeste
Data: 03/11/2008
N° repertorio: 73024
N° raccolta: 24238
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Latina il 03/09/2024
Reg. gen. 3992 - Reg. part. 3195
Quota: 1/1
Importo: € 132.324,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in un'area classificata come zona agricola nel PRG vigente nel comune di Latina. L'indice fondiario previsto dal PRG in zona agricola è 0,03 mc/mq con lotto minimo pari 3 ettari (il richiedente deve risultare imprenditore agricolo a titolo principale). L'area è in prossimità di borgo Faiti, ma esterna al



nucleo del borgo, in una zona scarsamente urbanizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione prot. 27007 del 10/01/1977. Successivamente è stata rilasciata la concessione in sanatoria n.217/C del 13/04/2000 ed in data 19/02/2008 è stata presentata la DIA n.121/2008 per la divisione dell'immobile e della corte. Il 02/12/2008 prot. 123914 è stata presentata la fine lavori della DIA 121/2008.

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.

L'immobile all'atto del sopralluogo non è risultato conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (DIA 121/2008) in particolare, la scala di comunicazione dei piani che era prevista interna all'abitazione, è stata realizzata in aumento di volume, con struttura metallica autonoma, in adiacenza alla parete posteriore del fabbricato (vedi allegato rilievo dell'immobile). Inoltre è stata rilevata una tettoia, con struttura metallica, nell'area cortilizia sul retro del fabbricato. Per l'aumento di volume realizzato con la costruzione della scala e per la tettoia non risultano essere state presentate domande di regolarizzazione edilizia. Il nuovo volume realizzato con il vano scala non risulta sanabile e neanche la tettoia esterna poiché eccede le superfici non residenziali massime realizzabili che non devono essere maggiori del 20% delle superfici utili dell'abitazione e non rispetta le distanze minime dai confini. Per la regolarizzazione complessiva dell'immobile è necessario presentare una SCIA in sanatoria nella quale si chiede la demolizione della scala e della tettoia esterna e contestualmente si richiede la realizzazione di una scala coperta, ma non chiusa, per l'accesso ai piani dell'immobile.

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 (banca della quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2025) 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** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Trasversale 80, piano S1-T-1

Porzione di villa bifamiliare costituita da un fabbricato disposto su tre livelli accessibili attraverso una scala in adiacenza all'edificio. All'interno l'immobile dispone di un piano seminterrato con un locale deposito, di un piano terra con un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera, un sottoscala e due terrazzi a livello, di un piano primo con un disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazzi. L'immobile inoltre è completato da un ampio giardino esclusivo con accesso carrabile direttamente su strada e di una tettoia aperta nell'area retrostante l'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7, Graffato F.155 P.lla101 sub.2

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

Valore di stima del bene: € 220.549,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - via Trasversale 80, piano S1-T-1	163,37 mq	1.350,00 €/mq	€ 220.549,50	100,00%	€ 220.549,50
Valore di stima:					€ 220.549,50

Valore di stima: € 220.549,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Costi demolizione della scala e della tettoia (opere abusive) e realizzazione di una nuova scala coperta (non chiusa)	40.000,00	€
Onorario professionale presentazione SCIA in sanatoria (progetto - direzione lavori - collaudo - variazione catastale ecc.)	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 170.549,50



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 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pompei Gianluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione comune
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documenti catasto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricevute di consegna della perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Trasversale 80, piano S1-T-1

Porzione di villa bifamiliare costituita da un fabbricato disposto su tre livelli accessibili attraverso una scala in adiacenza all'edificio. All'interno l'immobile dispone di un piano seminterrato con un locale deposito, di un piano terra con un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera, un sottoscala e due terrazzi a livello, di un piano primo con un disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazzi. L'immobile inoltre è completato da un ampio giardino esclusivo con accesso carrabile direttamente su strada e di una tettoia aperta nell'area retrostante l'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7, Graffato F.155 P.lla101 sub.2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in un'area classificata come zona agricola nel PRG vigente nel comune di Latina. L'indice fondiario previsto dal PRG in zona agricola è 0,03 mc/mq con lotto minimo pari 3 ettari (il richiedente deve risultare imprenditore agricolo a titolo principale). L'area è in prossimità di borgo Faiti, ma esterna al nucleo del borgo, in una zona scarsamente urbanizzata.

Prezzo base d'asta: € 170.549,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.549,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Trasversale 80, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 113, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7, Graffato F.155 P.lla101 sub.2	Superficie	163,37 mq
Stato conservativo:	La porzione di villa si presenta esternamente in condizioni non buone, le facciate, tutte tinteggiate in colore chiaro, presentano distacchi di intonaco in più punti e numerose zone nelle quali la tinteggiatura è sporca e macchiata. Il marciapiede perimetrale esterno all'abitazione si è abbassato di alcuni centimetri e la pavimentazione si è lesionata ed in parte anche distaccata. All'interno i locali al piano terra ed al piano primo sono condizioni di manutenzione discrete. Il vano scala è un ambiente non rifinito, la scala è stata realizzata in metallo a vista e l'ambiente è tamponato e coperto con pannelli sandwich in lamiera metallica con coibentazione all'interno. Infine il locale cantina al piano interrato non è rifinito e risulta privo impianti.		
Descrizione:	Porzione di villa bifamiliare costituita da un fabbricato disposto su tre livelli accessibili attraverso una scala in adiacenza all'edificio. All'interno l'immobile dispone di un piano seminterrato con un locale deposito, di un piano terra con un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera, un sottoscala e due un terrazzi a livello, di un piano primo con un disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazzi. L'immobile inoltre è completato da un ampio giardino esclusivo con accesso carrabile direttamente su strada e di una tettoia aperta nell'area retrostante l'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra Rita Pieri che vi risiede insieme alla figlia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di muto
Iscritto a Latina il 10/11/2008
Reg. gen. 73024 - Reg. part. 24238
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giuseppe Celeste
Data: 03/11/2008
N° repertorio: 73024
N° raccolta: 24238

