
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianchi Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	10

INCARICO

All'udienza del 12/12/2025, il sottoscritto Ing. Bianchi Emiliano, con studio in Via Gabrieli, 2 - 04100 - Latina (LT), email emilbia78@gmail.com, Tel. 349 4337206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2025 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 Cisterna di Latina (LT) - via Mozart 2

DESCRIZIONE

i beni di cui al catastale FG 6, part 2190, sub 4 (appartamento residenziale), sub 7 (box autorimessa al piano interrato); si tratta di appartamento al piano primo in edificio avente 4 appartamenti totali (due per piano) ed autorimesse al piano interrato. Gli altri appartamenti ed autorimessa, non oggetto di pignoramento appartengono ad altre proprietà. L'accesso all'appartamento (sub 4) oggetto di perizia avviene tramite cancello pedonale direttamente da via Mozart 2, che porta tramite tre gradini al portoncino di utilizzo in comune con gli altri inquilini al piano rialzato; esiste anche un cancello carrabile che porta alle autorimesse tramite una discesa al piano sotto strada sul retro della palazzina.

L'immobile consiste di 95 mq netti, composto da 5 vani: ingresso, cucina, salone, 2 camere, 1 bagno, balcone. Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme.

L'autorimessa/magazzino (sub 7) al piano sotto strada è conforme alla planimetria catastale, vi si accede tramite un portone avvolgibile in metallo e consiste di 2 vani

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 Cisterna di Latina (LT) - via Mozart 2

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)

CONFINI

l'immobile di cui al catastale FG 6 part. 2190 sub 4-7, è ubicato in Comune di Cisterna di Latina (LT), via Mozart 2; al piano inferiore ed est con altri appartamenti di altri proprietari.

confini catastali: Sud FG 6 particella 2192, Nord FG 6 particella 625, Est FG 6 particella 2409, Ovest FG 3 particella 459

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,90 m	
Balcone scoperto	16,10 mq	16,10 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,03 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2190	4		A3	1	5 VANI	98 mq	222,08 €	1	
	6	2190	7		C6	3	36		91,1 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

dalla visura catastale per soggetto risultano 2 subalterni ulteriori in comproprietà dell'esecutato per 1/20 (che non sono oggetto di pignoramento), trattasi di lastrico solare al piano 2 dell'edificio categoria F/5 (sub 9) e corte esclusiva di mq 41,5 (sub 12).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in edificio realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana su fondazioni di pietrame gettato a sacco; i solai del tipo misto in c.a. e laterizi; intonaci con malta di calce e pozzolana; pavimenti in marmette di cemento e graniglia; infissi in legno con doppio vetro; copertura a terrazzo con impermeabilizzazione in asfalto e bitume; esiste 1 servizio igienico pavimentato con ceramica e rivestito con maiolicato alle pareti. Gli impianti tecnologici sono costituiti da una caldaia murale all'esterno di tipo a condensazione di 24 kW di potenza alimentata a metano; l'impianto è destinato per riscaldamento e acqua calda sanitaria con impianto idraulico realizzato con radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V. La facciata esterna è intonacata con piccola porzione di rivestimento in mattoncini, esternamente c'è un balcone ad L esposto a nord e ovest; l'intero edificio possiede un cortile comune in parte mattonato e in parte a giardino con recinzione in rete ed è presente un muro di contenimento del terreno sul retro che separa il giardino dagli spazi di manovra per le autorimesse.

L'immobile si presenta nello stato originale, solo il bagno è stato ristrutturato; sia l'appartamento che le facciate esterne richiedono manutenzione. L'autorimessa è costituita da 2 locali si presenta alla stato grezzo con muri in tufo a vista; è presente un punto di allaccio alla rete idrica e vari mobili e oggetti vetusti e di scarso valore

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento (sub 4) oggetto di perizia avviene tramite cancello pedonale direttamente da via Mozart 2, che porta tramite tre gradini al portoncino di utilizzo in comune con gli altri inquilini al piano rialzato; esiste anche un cancello carrabile che porta alle autorimesse tramite una discesa al piano sotto strada sul retro della palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova in edificio realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana su fondazioni di pietrame gettato a sacco; i solai del tipo misto in c.a. e laterizi; intonaci con malta di

calce e pozzolana; pavimenti in marmette di cemento e graniglia; infissi in legno con doppio vetro; copertura a terrazzo con impermeabilizzazione in asfalto e bitume; esiste 1 servizio igienico pavimentato con ceramica e rivestito con maiolicato alle pareti. Gli impianti tecnologici sono costituiti da una caldaia murale all'esterno di tipo a condensazione di 24 kW di potenza alimentata a metano; l'impianto è destinato per riscaldamento e acqua calda sanitaria con impianto idraulico realizzato con radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V . La facciata esterna è intonacata con piccola porzione di rivestimento in mattoncini, esternamente c'è un balcone ad L esposto a nord e ovest; l'intero edificio possiede un cortile comune in parte mattonato e in parte a giardino con recinzione in rete ed è presente un muro di contenimento del terreno sul retro che separa il giardino dagli spazi di manovra per le autorimesse.

L'immobile si presenta nello stato originale, solo il bagno è stato ristrutturato; sia l'appartamento che le facciate esterne richiedono manutenzione. L'autorimessa è costituita da 2 locali si presenta alla stato grezzo con muri in tufo a vista; è presente un punto di allaccio alla rete idrica e vari mobili e oggetti vetusti e di scarso valore.

STATO DI OCCUPAZIONE

il bene oggetto di pignoramento risulta occupato da **** Omissis **** in qualità di unico proprietario e dal figlio.

NORMATIVA URBANISTICA

Interrogando il PRG del Comune di Cisterna di Latina si evince che l'immobile ricade in aree urbanizzate (zona di completamento) ed ha destinazione residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

esiste regolare licenza edilizia n. 1134 rilasciata il 30/05/1967

in fase di sopralluogo si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non esiste un condominio costituito; le spese per la gestione dell'intero edificio vengono concordate in autonomia tra i 4 proprietari

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

si tratta di appartamento e autorimessa, si ritiene di procedere con unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Mozart 2
i beni di cui al catastale FG 6, part 2190, sub 4 (appartamento residenziale), sub 7 (box autorimessa al piano interrato); si tratta di appartamento al piano primo in edificio avente 4 appartamenti totali (due per piano) ed autorimesse al piano interrato. Gli altri appartamenti ed autorimessa, non oggetto di pignoramento appartengono ad altre proprietà. L'accesso all'appartamento (sub 4) oggetto di perizia avviene tramite cancello pedonale direttamente da via Mozart 2, che porta tramite tre gradini al portoncino di utilizzo in comune con gli altri inquilini al piano rialzato; esiste anche un cancello carrabile che porta alle autorimesse tramite una discesa al piano sotto strada sul retro della palazzina. L'immobile consiste di 95 mq netti, composto da 5 vani: ingresso, cucina, salone, 2 camere, 1 bagno, balcone. Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme. L'autorimessa/magazzino (sub 7) al piano sotto strada è conforme alla planimetria catastale, vi si accede tramite un portone avvolgibile in metallo e consiste di 2 vani
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2190, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 2190, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - via Mozart 2	95,03 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 109.808,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	9.808,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

Per la stima del bene si è utilizzato il metodo diretto, facendo una media dei valori di mercato, consultando i valori degli indicatori pubblici e privati (Agenzia del Territorio, Agenzie Immobiliari Nazionali e Agenzie locali) con correzione del 4% per le agenzie immobiliari

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 24/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bianchi Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Mozart 2
i beni di cui al catastale FG 6, part 2190, sub 4 (appartamento residenziale), sub 7 (box autorimessa al piano interrato); si tratta di appartamento al piano primo in edificio avente 4 appartamenti totali (due per piano) ed autorimesse al piano interrato. Gli altri appartamenti ed autorimessa, non oggetto di pignoramento appartengono ad altre proprietà. L'accesso all'appartamento (sub 4) oggetto di perizia avviene tramite cancello pedonale direttamente da via Mozart 2, che porta tramite tre gradini al portoncino di utilizzo in comune con gli altri inquilini al piano rialzato; esiste anche un cancello carrabile che porta alle autorimesse tramite una discesa al piano sotto strada sul retro della palazzina. L'immobile consiste di 95 mq netti, composto da 5 vani: ingresso, cucina, salone, 2 camere, 1 bagno, balcone. Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme. L'autorimessa/magazzino (sub 7) al piano sotto strada è conforme alla planimetria catastale, vi si accede tramite un portone avvolgibile in metallo e consiste di 2 vani
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2190, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 2190, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Interrogando il PRG del Comune di Cisterna di Latina si evince che l'immobile ricade in aree urbanizzate (zona di completamento) ed ha destinazione residenziale

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - via Mozart 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2190, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 2190, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	95,03 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in edificio realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana su fondazioni di pietrame gettato a sacco; i solai del tipo misto in c.a. e laterizi; intonaci con malta di calce e pozzolana; pavimenti in marmette di cemento e graniglia; infissi in legno con doppio vetro; copertura a terrazzo con impermeabilizzazione in asfalto e bitume; esiste 1 servizio igienico pavimentato con ceramica e rivestito con maiolicato alle pareti. Gli impianti tecnologici sono costituiti da una caldaia murale all'esterno di tipo a condensazione di 24 kW di potenza alimentata a metano; l'impianto è destinato per riscaldamento e acqua calda sanitaria con impianto idraulico realizzato con radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V . La facciata esterna è intonacata con piccola porzione di rivestimento in mattoncini, esternamente c'è un balcone ad L esposto a nord e ovest; l'intero edificio possiede un cortile comune in parte mattonato e in parte a giardino con recinzione in rete ed è presente un muro di contenimento del terreno sul retro che separa il giardino dagli spazi di manovra per le autorimesse. L'immobile si presenta nello stato originale, solo il bagno è stato ristrutturato; sia l'appartamento che le facciate esterne richiedono manutenzione. L'autorimessa è costituita da 2 locali si presenta alla stato grezzo con muri in tufo a vista; è presente un punto di allaccio alla rete idrica e vari mobili e oggetti vetusti e di scarso valore		
Descrizione:	i beni di cui al catastale FG 6, part 2190, sub 4 (appartamento residenziale), sub 7 (box autorimessa al piano interrato); si tratta di appartamento al piano primo in edificio avente 4 appartamenti totali (due per piano) ed autorimesse al piano interrato. Gli altri appartamenti ed autorimessa, non oggetto di pignoramento appartengono ad altre proprietà. L'accesso all'appartamento (sub 4) oggetto di perizia avviene tramite cancello pedonale direttamente da via Mozart 2, che porta tramite tre gradini al portoncino di utilizzo in comune con gli altri inquilini al piano rialzato; esiste anche un cancello carrabile che porta alle autorimesse tramite una discesa al piano sotto strada sul retro della palazzina. L'immobile consiste di 95 mq netti, composto da 5 vani: ingresso, cucina, salone, 2 camere, 1 bagno, balcone. Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme. L'autorimessa/magazzino (sub 7) al piano sotto strada è conforme alla planimetria catastale, vi si accede tramite un portone avvolgibile in metallo e consiste di 2 vani		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	il bene oggetto di pignoramento risulta occupato da **** Omissis **** in qualità di unico proprietario e dal figlio.		