

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Campani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2024 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 347/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.300,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 29/06/2025, il sottoscritto Ing. Campani Andrea, con studio in Via A. Sebastiani, 69/A - 04026 - Minturno (LT), email andrea.campani@gmail.com, PEC andrea.campani@ingpec.eu, Tel. 349 0836475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 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 DELLE MIMOSE 56, edificio -, scala -, interno -, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°36'03.6"N 12°47'31.5"E)

DESCRIZIONE

Appartamento sito al primo piano di un edificio isolato di complessivi due piani.

L'immobile si estende per tutto il piano primo per una superficie di circa 165 mq, oltre i balconi. E' composto da n.4 camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni.

Ha un'altezza interna di 3 ml, struttura in muratura portante di tufo.

Versa in stato di deterioramento interno ed esterno a causa di infiltrazioni molto estese provenienti dal manto di copertura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Cisterna di Latina (LT) - VIA DELLE MIMOSE 56, edificio -, scala -, interno -, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti è presente la documentazione ex art. 657 a firma del NOTAIO NICCOLO' TIECCO, Notaio in PERUGIA con studio alla Viale Tazio Nuvolari n. 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia.



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

Confina su tutti i lati con la particella 641 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	3,00 m	1
balcone	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 170, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 24/09/2015 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 170, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 464,81



		Piano 1
Dal 14/03/2016 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 170, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 464,81 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	170	14	2		A2	1	7,5	173 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unico accesso è quello sul lato ovest, che è raggiungibile solo pedonalmente tramite piccolo sentiero che collega la strada Via delle Mimose ad una piccola corte esterna a servizio dell'immobile. Il sentiero e la corte appartengono ad immobile di altrui proprietà non oggetto di valutazione, costituendo servitù di passaggio "di fatto" a servizio dell'immobile oggetto di CTU.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in avanzato stato di deterioramento per incuria e mancanza di manutenzione. Si osserva la presenza di cospicue infiltrazioni in vaste zone dell'immobile che necessitano di urgenti interventi risolutivi. Inoltre i balconi risultano ancora privi di pavimentazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni attinenti la sua consistenza intrinseca, ferma restando la natura condominiale delle parti comuni dell'edificio (ad esempio la copertura, le facciate, ecc..)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso attuale dell'immobile è stato ricavato tramite apertura di un vano sul retro (lato ovest) all'interno del vano scala che doveva servire a condurre al piano di copertura (tale scala si ritiene non sia mai stata realizzata), mentre l'accesso originario di progetto avveniva da lato opposto (lato sud) tramite scala a due rampe che conduceva al balcone di piano. Tale scala, realizzata in cemento armato, risulta ad oggi demolita. Pertanto, l'unico accesso è quello sul retro sopradescritto, che è raggiungibile solo pedonalmente tramite piccolo sentiero che collega la strada Via delle Mimose ad una piccola corte esterna a servizio dell'immobile. Il sentiero e la corte appartengono ad immobile di altrui proprietà non oggetto di valutazione, costituendo servitù di passaggio "di fatto" a servizio dell'immobile oggetto di CTU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una struttura in muratura portante, presumibilmente realizzata in blocchi di tufo, con solai laterocementizi.
La scala di accesso originariamente presente che collegava il piazzale antistante l'edificio al balcone di pertinenza risulta demolita.
La copertura è piana con guaina bituminosa non calpestabile e raggiungibile tramite botola ricavata nel solaio di copertura.
Le rifiniture sono del tipo economico e risalenti all'epoca di costruzione, gli infissi in legno tenero e vetro singolo.
E' presente impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori, di cui non si può verificare la corretta funzionalità e impianto elettrico di recente rifacimento, di cui non è stato possibile accertare la presenza di Di.Co. ai sensi del DM 37/08.
Lo stato di conservazione generale vede un quadro di degrado avanzato su una superficie consistente dell'immobile per via di infiltrazioni di acqua piovana ed incuria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento dell'accesso viene trovato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1975 al 24/09/2015	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO ALFONSI	22/04/1975	737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		LATINA	10/05/1975	5712	5049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2015 al 14/03/2016	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE LATINA	24/09/2015	618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	12/10/2015	20233	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TOMMASO BELLI	14/03/2016	31844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/03/2016	6438	4523
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 19/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 30/03/2016
Reg. gen. 6439 - Reg. part. 1017
Quota: 100
Importo: € 298.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 149.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 09/01/2025
Reg. gen. 300 - Reg. part. 256
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e saranno da quotarsi in sede di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno delle "Zone Agricole" del PRG del comune di Cisterna di Latina.

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.

L'immobile è stato realizzato in virtù del "NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI" rilasciato dal sindaco di Cisterna di Latina il 17/07/1970 e relativo alla pratica edilizia 2291 con parere favorevole della commissione edilizia del 22/12/1969.

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 oggetto di valutazione, sito al piano terra (o primo) dell'edificio, presenta una consistenza in linea di massima conforme al progetto autorizzato.

Si riscontra la presenza di alcune difformità di diversa natura. Alcune riguardano la consistenza dei locali e che è possibile annoverare tra le "tolleranze costruttive", mentre altre hanno natura strutturale.

Tra quelle di natura strutturale si annoverano:

- La scala esterna di accesso al fabbricato che risulta demolita senza autorizzazione
- La modifica ai vani murari portanti per la realizzazione di accessi e/o vani di consistenza diversa da quelli rappresentati in progetto
- la configurazione dei balconi diversa da quella in progetto e difforme dalla rappresentazione catastale.
- L'assenza della scala che avrebbe dovuto condurre al piano di copertura, graficizzata in progetto.

Si ritiene che tali difformità possano essere sanate secondo quanto previsto dalla normativa attualmente in vigore mediante SCIA in sanatoria.

Gli impianti sono sprovvisti di dichiarazione di conformità. I costi di verifica e messa a norma sono riportati nelle note dell'elaborato di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile oggetto di valutazione non si rileva la presenza di vincoli od oneri condominiali, ferma restando la natura condominiale delle parti comuni dell'edificio (ad esempio la copertura, le facciate, ecc..)

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 esperite 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 Cisterna di Latina (LT) - VIA DELLE MIMOSE 56, edificio -, scala -, interno -, piano 1

Appartamento sito al primo piano di un edificio isolato di complessivi due piani. L'immobile si estende per tutto il piano primo per una superficie di circa 165 mq, oltre i balconi. E' composto da n.4 camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni. Ha un'altezza interna di 3 ml, struttura in muratura portante di tufo. Versa in stato di deterioramento interno ed esterno a causa di infiltrazioni molto estese provenienti dal manto di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 14, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 111.800,00

Al valore complessivo calcolato vanno applicate le seguenti decurtazioni necessarie all'eliminazione dei danni causati dalle infiltrazioni, la rifunzionalizzazione degli impianti, la regolarizzazione delle difformità e l'istituzione di servitù permanente per l'accesso all'immobile, come di seguito:

1. RIPRISTINO DANNI DA INFILTRAZIONI: si stimano 43'000 € (250 €/mq) per il ripristino del manto di copertura e il rinnovamento interno. Si precisa che la stima contempla esclusivamente gli importi da sostenere per riportare l'immobile in condizioni igienico-sanitarie accettabili e a eliminare le cause di danni per conservazione del bene.
2. RIFUNZIONALIZZAZIONE E MESSA A NORMA IMPIANTI: si stimano 5'000 €;
3. REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA': si stimano 10'000 € compensivi di Oneri, bollettini e spese professionali e aggiornamenti catastali;
4. ISTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO: si stimano 7'500 € tra importi di servitù e spettanze notarili;

il prezzo finale al netto delle decurtazioni è risultato quindi pari ad EURO: 46'300 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - VIA DELLE MIMOSE 56, edificio -, scala -, interno -, piano 1	172,00 mq	650,00 €/mq	€ 111.800,00	100,00%	€ 111.800,00
				Valore di stima:	€ 111.800,00

Valore di stima: € 111.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€



Stato d'uso e di manutenzione	48.000,00	€
Altro - servitù di accesso	7.500,00	€

Valore finale di stima: € 46.300,00

VALORE DI STIMA IMMOBILIARE.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni di civili di tipo economico.

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà professionale e con riferimento ai valori attualmente in auge nella particolare area elementare omogenea, nonché i valori della banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, della sottozona di interesse del comune di Aprilia si sono analizzati i prezzi relativi a immobili in edifici per età e tipologia analoghi a quello in esame. Nello specifico l'immobile si inquadra nella fascia omogenea "Suburbana/ZONA SUBURBANA-TRATTO SS7-VIA J.F.KENNEDY-VIA CIVITONA-VIA DEI CILIEGI-VIA PAPA GIOVANNI XXIII-VIA DELLA NOCE" nella tipologia di abitazioni di tipo economico che sono risultati nella fascia di prezzo compresa tra gli 850 ed i 1050 €/mq.

Considerando che l'immobile presenta notevoli criticità e fattori intrinseci (lo stato di conservazione e di degrado, la mancanza di finiture) e fattori estrinseci (l'assenza di parcheggio, la via di accesso solo pedonale in condizioni precarie) che ne causano un deprezzamento, si può affermare che l'immobile si pone al di sotto della soglia minima di mercato. Nella stima si è tenuto quindi conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture ecc) e di quelle estrinseche (contesto, disponibilità di servizi, distanza dal centro e dalle strutture pubbliche di rilievo).

E' pertanto stato ritenuto congruo assegnare un valore unitario pari a 650 €/mq, il quale tiene conto di tutte le criticità sopra esposte.

DETRAZIONI APPLICATE.

Al valore complessivo calcolato vanno applicate le seguenti decurtazioni necessarie all'eliminazione dei danni causati dalle infiltrazioni, la rifunzionalizzazione degli impianti, la regolarizzazione delle difformità e l'istituzione di servitù permanente per l'accesso all'immobile, come di seguito:

1. RIPRISTINO DANNI DA INFILTRAZIONI: si stimano 43'000 € (250 €/mq) per il ripristino del manto di copertura e il rinnovamento interno. Si precisa che la stima contempla esclusivamente gli importi da sostenere per riportare l'immobile in condizioni igienico-sanitarie accettabili e a eliminare le cause di danni per conservazione del bene.
2. RIFUNZIONALIZZAZIONE E MESSA A NORMA IMPIANTI: si stimano 5'000 €;
3. REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA': si stimano 10'000 € compensivi di Oneri, bollettini e spese professionali e aggiornamenti catastali;
4. ISTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO: si stimano 7'500 € tra importi di servitù e spettanze notarili;

il prezzo finale al netto delle decurtazioni è risultato quindi pari ad EURO: 46'300 €.



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.

Minturno, li 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Campani Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegati perizia (Aggiornamento al 09/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - VIA DELLE MIMOSE 56, edificio -, scala -, interno -, piano 1

Appartamento sito al primo piano di un edificio isolato di complessivi due piani. L'immobile si estende per tutto il piano primo per una superficie di circa 165 mq, oltre i balconi. E' composto da n.4 camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni. Ha un'altezza interna di 3 ml, struttura in muratura portante di tufo. Versa in stato di deterioramento interno ed esterno a causa di infiltrazioni molto estese provenienti dal manto di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 14, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade all'interno delle "Zone Agricole" del PRG del comune di Cisterna di Latina.

Prezzo base d'asta: € 46.300,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 347/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - VIA DELLE MIMOSE 56, edificio -, scala -, interno -, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 14, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	172,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in avanzato stato di deterioramento per incuria e mancanza di manutenzione. Si osserva la presenza di cospicue infiltrazioni in vaste zone dell'immobile che necessitano di urgenti interventi risolutivi. Inoltre i balconi risultano ancora privi di pavimentazione.		
Descrizione:	Appartamento sito al primo piano di un edificio isolato di complessivi due piani. L'immobile si estende per tutto il piano primo per una superficie di circa 165 mq, oltre i balconi. E' composto da n.4 camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni. Ha un'altezza interna di 3 ml, struttura in muratura portante di tufo. Versa in stato di deterioramento interno ed esterno a causa di infiltrazioni molto estese provenienti dal manto di copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 09/01/2025

Reg. gen. 300 - Reg. part. 256

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

