TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carollo Maria Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2024 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00 16

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

INCARICO

All'udienza del 11/07/2025, il sottoscritto Arch. Carollo Maria Rita, con studio in Via Pozzo del Diavolo, 2 - 04024 - Gaeta (LT), email ricarollo@yahoo.it, PEC mariarita.carollo@archiworldpec.it, Tel. 0771 742118, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 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 Latina (LT) **-** Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia si trova in Via Gran Sasso d'Italia, 8 a Latina. La strada è situata nel quartiere Gionchetto di Latina, quartiere residenziale ben collegato al resto della città attraverso una buona viabilità urbana. Il contesto è caratterizzato da edifici abitativi, servizi di prossimità e una buona dotazione infrastrutturale.

La zona risulta ben servita grazie alla presenza di diverse linee di autobus urbani ed extraurbani, con fermate nelle immediate vicinanze, che garantiscono un collegamento agevole con il centro cittadino e le principali direttrici.

L'area dispone di presenza di istituti scolastici, tra cui la Scuola Primaria Gionchetto ubicata nella stessa via e vari plessi dell'infanzia, scuole medie e superiori raggiungibili in pochi minuti.

Sono presenti attività commerciali locali, servizi artigianali e negozi di utilità quotidiana che assicurano una buona autosufficienza del quartiere. La zona è inoltre coperta dai servizi sanitari territoriali, con farmacie e presidi ASL nelle vicinanze; le principali strutture ospedaliere cittadine sono facilmente raggiungibili.
L'unità immobiliare oggetto di verifica è un appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato al piano terreno di un fabbricato composto da più unità residenziali: alcune poste al piano terra con accesso indipendente, altre collocate al primo piano.
Il fabbricato presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili ad edilizia ordinaria, priva di particolare pregio architettonico e di rifiniture.
Le condizioni manutentive risultano complessivamente discrete, pur evidenziandosi l'opportunità di piccoli interventi manutentivi finalizzati al ripristino e al miglioramento dello stato conservativo generale.
L'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite un cancello che immette su una piccola corte interna; da essa si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, oltre a una seconda corte posta sul retro dell'abitazione

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

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

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 Latina (LT) **-** Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta intestato ai seguenti soggetti:
- **** Omissis **** (proprietà per 1/2)
Nato a
Codice Fiscale
Residente in
- **** Omissis ****
Nata a
Codice Fiscale
Residente a Latina in

I predetti esecutati hanno acquistato il bene oggetto di pignoramento con atto a rogito del Notaio Dott. **** Omissis ****, in Latina:

Repertorio n. 44243
Raccolta n. 16732
Registrato a Latina in data 19/12/2006 al n. 10861
Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 19/12/2006 al n. 24431

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

In virtù di tale atto, gli stessi risultano comproprietari ciascuno per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà.

CONFINI

L'immobile confina con:
Immobile censito catastalmente Sezione Urbana Latina Catasto Fabbricati Foglio 139, particella 663, sub 23 ex sub 20 di proprietà **** Omissis ****;
Immobile censito catastalmente Sezione Urbana Latina Catasto Fabbricati Foglio 139, particella 663, sub 18 di proprietà **** Omissis ****;
Al Piano superiore Immobile censito catastalmente Sezione Urbana Latina Catasto Fabbricati Foglio 139, particella 663, sub 26 ex sub 22 di proprietà **** Omissis ****;
Al Piano superiore Immobile censito catastalmente Sezione Urbana Latina Catasto Fabbricati Foglio 139, particella 663, sub 25 ex sub 22 di proprietà **** Omissis ****;
Terreno identificato catastalmente Sezione Urbana Latina Catasto Terreni Foglio 139 particella 192

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	55,83 mq	1	55,83 mq	3,10 m	Terra
Cortile	31,10 mq	33,10 mq	0,2	6,62 mq	0,00 m	terreno
			Totale superficie convenzionale:	**62,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**62,45 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/12/2006** al **09/09/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 663, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 154,94 Piano T

La titolarità catastale risulta conforme e coincidente con la proprietà attuale dell'unità immobiliare.

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	663	19	1	A2	1	3 vani	59 mq	154,94 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi. In particolare, è stata accertata la demolizione della tramezzatura di separazione tra la zona giorno e la zona notte, originariamente configurante un piccolo disimpegno.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 19 settembre 2025, l'immobile si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

L'accesso al fabbricato avviene da via Gran Sasso d'Italia, tramite un cancelletto pedonale che immette in una corte esclusiva di pertinenza. Dalla corte si accede all'unità immobiliare attraverso un portoncino d'ingresso che introduce in un piccolo disimpegno, nel quale è installata la calderina a gas per il riscaldamento.

L'immobile è ubicato al piano terra e consiste in un appartamento della superficie di circa 50 mq. La distribuzione interna comprende un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno.

La camera da letto risulta attualmente arredata come cameretta per ragazzi. Il bagno è completo di tutti i sanitari ed è dotato di doccia.

L'unità immobiliare appare disabitata; l'arredo presente è di fattura economica. Le finiture interne (pavimentazione e rivestimenti di bagno e cucina) sono riconducibili all'epoca di costruzione dell'immobile. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e le porte interne risultano essere in tamburato.

Al momento del sopralluogo, le utenze di energia elettrica, acqua e gas risultano distaccate o non funzionanti.

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.
La proprietaria ha dichiarato durante il sopralluogo che nell'edificio non è presente un condominio formalmente costituito e che non vi sono spese condominiali ricorrenti.

Si precisa tuttavia che, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, permangono le parti comuni dell'immobile, in quanto strutturalmente e funzionalmente destinate al servizio di più unità immobiliari.

Rientrano tra tali parti, salvo diverso titolo:
– il suolo su cui sorge l'edificio;
– le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti;
– il tetto e gli eventuali lastrici solari;
– le scale, i pianerottoli e gli eventuali corridoi di accesso;
– il cortile e le aree esterne di servizio;
– gli impianti comuni, quali rete fognaria, eventuale antenna.

Tali elementi, pur in assenza di un condominio formalizzato, sono soggetti alla disciplina della comunione e comportano diritti e obblighi condivisi tra i proprietari delle unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista strutturale, l'immobile risulta realizzato con fondazioni continue dotate di cordolo in conglomerato cementizio armato.
La struttura portante è di tipo misto, costituita da muratura portante in blocchi di tufo con malta cementizia nei muri perimetrali, mentre nella zona centrale sono presenti pilastri e travi in conglomerato cementizio armato.
Le strutture orizzontali sono realizzate con solai prefabbricati in laterocemento.
Sul prospetto posteriore, la corte interna risulta parzialmente coperta da una tettoia con struttura in legno.
L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a m 3,10.
Le finiture interne risultano così caratterizzate:
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco;
- porte interne di tipo tamburato.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220V. È presente impianto di riscaldamento autonomo con calderina esterna alimentante corpi radianti in ciascun ambiente. Sono inoltre installati due climatizzatori a servizio dell'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

Da quanto emerso durante il sopralluogo la signora **** Omissis **** ha dovuto lasciare l'immobile in quanto

La signora **** Omissis **** risulta essere residente in un altra abitazione, insieme ai tre figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 21/11/1994 al 14/12/2006</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Coppola Giuseppe</td><td>21/11/1994</td><td>1041</td><td>191</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Latina</td><td>16/12/1994</td><td>21774</td><td>14365</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Latina</td><td>12/12/1994</td><td>4810</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 19/12/2006 al 01/02/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Claudio Maciariello</td><td>14/12/2006</td><td>44242</td><td>16732</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Latina</td><td>19/12/2006</td><td>42176</td><td>24431</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Latina</td><td>19/12/2006</td><td>10861</td><td></td></tr>
</table>

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;

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Iscrizione Contro**
  Trascritto a Latina il 19/12/2006
  Reg. gen. 42177 - Reg. part. 9799
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Latina il 28/10/2024
  Reg. gen. 26928 - Reg. part. 20913
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, all'interno delle zone omogenee R10/R11, classificate come aree residenziali soggette a specifica disciplina urbanistica.
Parametri urbanistici ed edilizi vigenti
Per le zone R10/R11 il PRG stabilisce i seguenti principali indici e prescrizioni:
Densità fondiaria: 1,5 mc/mq
Distanze minime: distacco dai confini e dalle strade non inferiore a 5,00 m.
Altezza massima degli edifici: 10,00 m.

Rapporti con i Piani Particolareggiati (PPE) R10/R11
Le aree sono inoltre interessate dai Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) R10/R11, per i quali il Comune di Latina ha recentemente adottato varianti puntuali finalizzate all'allineamento delle previsioni dei PPE con il PRG vigente.
Le varianti sono state attivate mediante i procedimenti previsti dalla L.R. Lazio 36/1987, secondo quanto riportato negli atti comunali di adozione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 bene immobiliare in esame risulta integralmente assentito mediante i seguenti provvedimenti edilizi, tutti

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

intestati al **** Omissis ****.

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 348/C del 01/07/1997
Il fabbricato è stato originariamente regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 348/C, rilasciata in data 01 luglio 1997, a seguito dell'istanza di condono presentata in data 03 aprile 1986 (prot. n. 23604 del 07/04/1986).
Tale titolo ha sanato l'intero corpo di fabbrica, riconoscendone la legittimità sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

2. Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/PC/06 del 16/03/2006
Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/PC/06 del 16 marzo 2006, con il quale è stata autorizzata la modifica della destinazione d'uso dei tre locali commerciali posti al piano terra, trasformati in tre unità abitative.

3. DIA n. 277/06 – prot. n. 43141 del 20/04/2006
A seguito del Permesso di Costruire, è stata presentata DIA n. 277/06 (prot. n. 43141 del 20 aprile 2006), con la quale sono stati asseverati i seguenti interventi:
- realizzazione di recinzioni con passi carrabili al piano terra, in corrispondenza degli ingressi delle singole unità abitative;
- demolizione parziale di una porzione della recinzione precedentemente autorizzata con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/PC/06;
- posa in opera di pavimentazione sull'intera corte esclusiva pertinenziale a ciascuna unità immobiliare.

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.

Nel corso delle verifiche documentali e del sopralluogo eseguito, si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio. Ovvero si è riscontrata la demolizione di due tramezzi che divideva la zona giorno dalla zona notte che creavano un piccolo disimpegno con ripostiglio.
Tali difformità, allo stato degli accertamenti, appaiono suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria; conseguentemente, si renderà necessaria anche la presentazione di apposita variazione catastale, al fine di allineare i dati catastali allo stato legittimato dell'immobile.
In alternativa alla regolarizzazione edilizia, le difformità riscontrate potrebbero essere eliminate mediante rimessa in pristino dello stato dei luoghi, intervento che comporterebbe opere di ricostruzione della parte demolita.
Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale o per l'eventuale rimessa in pristino:
-Il costo per la regolarizzazione tramite CILA in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti comunali e onorari professionali, è stimabile in via prudenziale in circa € 2.000,00 / € 2.200,00, oltre IVA e

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

oneri; a tale importo va aggiunto il costo per la variazione catastale (DOCFA), comprensivo di tributi e onorari professionali, stimabile in circa € 600,00, oltre IVA e oneri.
Il costo complessivo della regolarizzazione urbanistico-catastale risulta pertanto pari a circa € 2.600,00 / € 2.800,00.
-La rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante ricostruzione della parete in laterizio con formazione di vano porta, intonaco su entrambe le facce, controtelaio e tinteggiatura comporterebbe un costo stimabile in via prudenziale in un importo compreso tra € 1.800,00 e € 2.800,00, oltre IVA.

Per quanto riguarda gli impianti, questi risalgono al periodo della costruzione dell'immobile ad esclusione dell'aria condizionata, che anche se le macchine risultano datate, sono comunque più recenti.
L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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 Latina (LT) - Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra
  L'immobile oggetto di perizia si trova in Via Gran Sasso d'Italia, 8 a Latina. La strada è situata nel quartiere Gionchetto di Latina, quartiere residenziale ben collegato al resto della città attraverso una buona viabilità urbana. Il contesto è caratterizzato da edifici abitativi, servizi di prossimità e una buona dotazione infrastrutturale. La zona risulta ben servita grazie alla presenza di diverse linee di autobus urbani ed extraurbani, con fermate nelle immediate vicinanze, che garantiscono un collegamento agevole con il centro cittadino e le principali direttrici. L'area dispone di presenza di istituti scolastici, tra cui la Scuola Primaria Gionchetto ubicata nella stessa via e vari plessi dell'infanzia, scuole medie e superiori raggiungibili in pochi minuti. Sono presenti attività commerciali locali, servizi artigianali e negozi di utilità quotidiana che assicurano una buona autosufficienza del quartiere. La zona è inoltre coperta dai servizi sanitari territoriali, con farmacie e presidi ASL nelle vicinanze; le principali strutture ospedaliere cittadine sono facilmente raggiungibili. L'unità immobiliare oggetto di verifica è un

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato al piano terreno di un fabbricato composto da più unità residenziali: alcune poste al piano terra con accesso indipendente, altre collocate al primo piano. Il fabbricato presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili ad edilizia ordinaria, priva di particolare pregio architettonico e di rifiniture. Le condizioni manutentive risultano complessivamente discrete, pur evidenziandosi l'opportunità di piccoli interventi manutentivi finalizzati al ripristino e al miglioramento dello stato conservativo generale. L'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite un cancello che immette su una piccola corte interna; da essa si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, oltre a una seconda corte posta sul retro dell'abitazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 663, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.000,00
Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Latina, con particolare riferimento al quartiere Gionchetto (area Pantanaccio). La zona in esame si configura come area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da una parte da edilizia spontanea realizzata principalmente tra gli anni '70 e '90, con fabbricati di modesta altezza e tipologia civile ordinaria e dall'altra da recente edificazione.
Metodo sintetico-comparativo
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, La sottoscritta ha ritenuto di adottare il metodo sintetico–comparativo.
Tale criterio si fonda sul confronto del bene in esame con immobili aventi caratteristiche similari per tipologia, ubicazione, consistenza, stato manutentivo e destinazione d'uso, recentemente oggetto di compravendita o attualmente offerti sul mercato nel medesimo ambito territoriale.
Osservatorio Mercato Immobiliare:
I dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indicano, per le abitazioni di tipologia economica/civile situate in zona periferica, valori unitari riconducibili alla fascia medio bassa del mercato cittadino. Ovvero le quotazioni dell'OMI per il primo semestre 2025 sono di una fascia compresa tra € 1450 e € 1700 a mq .
Borsino Immobiliare - Portali specializzati – Agenzie:
A completamento di tali informazioni, sono state considerate anche le rilevazioni provenienti da fonti di mercato quali Borsino Immobiliare, i principali portali specializzati e agenzie immobiliari.
Per gli immobili residenziali ordinari presenti nel quartiere Gionchetto, i valori medi di offerta risultano generalmente compresi tra € 1.750/mq e € 2.000/mq. All'interno di questo intervallo si registrano variazioni legate allo stato manutentivo e alle caratteristiche delle singole unità: i valori tendono a ridursi per immobili che necessitano di interventi di ristrutturazione, mentre risultano più elevati per unità di recente costruzione, ristrutturate o dotate di pertinenze quali posto auto, garage o spazi esterni.
Tabella Asking Price:
Per l'analisi comparativa sono stati esaminati gli immobili attualmente in vendita nel quartiere Gionchetto/Portonaccio, selezionando esclusivamente unità con caratteristiche dimensionali e tipologiche analoghe a quella oggetto di stima. La ricerca ha riguardato abitazioni con superficie, e stato manutentivo comparabili, così da ottenere un quadro di riferimento coerente con il segmento di mercato di appartenenza.
VALORE MEDIO V1 €/mq 1.800 così determinati:

IMMOBILE	Prezzo	Mq	€ /mq
Via Tiberio, 26	€ 125.000	60	2.083
Via Monte Rosa, 4	€ 140.000	70	2.000
Via Mincio, 50	€ 80.000	50	1.600
Via Pantanaccio	€ 90.000	65	1.384
Via Urano, 3	€ 115.000	55	2.090

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

Avremo V1 € 1.831,4 – determinato dalla media delle quotazioni esaminate -che arrotondo a € 1.800 al metro quadrato che moltiplichiamo per i metri quadrati dell'immobile
Avremo V1 € 1800 x mq 62 = € 111.600 che arrotondo a € 111.000
Applico un coefficiente di riduzione del 15%
Correggiamo il Valore medio V1 considerando un coefficiente di riduzione del 15% che generalmente si riscontra quale differenza tra richiesta e transazione sui contratti di compravendita. Il valore medio V2 risulta pertanto corretto come di seguito esposto:
Avremo V2= € 94.350 che si arrotonda a € 94.000 per un prezzo al mq di €1.505,21
Valore in linea anche con i prezzi indicati dall'OMI

Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale:
-Il costo per la regolarizzazione tramite CILA in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti comunali e onorari professionali, è stimabile in via prudenziale in circa € 2.000,00 / € 2.200,00, oltre IVA e oneri; a tale importo va aggiunto il costo per la variazione catastale (DOCFA), comprensivo di tributi e onorari professionali, stimabile in circa € 600,00, oltre IVA e oneri.
Il costo complessivo della regolarizzazione urbanistico-catastale risulta pertanto pari a circa € 2.600,00 / € 2.800,00.

In alternativa si può ipotizzare la rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante ricostruzione della parete con formazione di vano porta, intonaco su entrambe le facce, controtelaio e tinteggiatura comporterebbe un costo stimabile in via prudenziale in un importo compreso tra € 1.800,00 e € 2.800,00, oltre IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra	62,45 mq	1.505,20 €/mq	€ 94.000,00	100,00%	€ 94.000,00
				Valore di stima:	€ 94.000,00

Valore di stima: € 94.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 91.000,00**

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, La sottoscritta ha ritenuto di adottare il metodo sintetico–comparativo.
Tale criterio si fonda sul confronto del bene in esame con immobili aventi caratteristiche similari per tipologia, ubicazione, consistenza, stato manutentivo e destinazione d'uso, recentemente oggetto di compravendita o attualmente offerti sul mercato nel medesimo ambito territoriale.

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.

Gaeta, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carollo Maria Rita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo, planimetria (Aggiornamento al 10/12/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Mappe e planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto compravendita bene (Aggiornamento al 14/12/2006)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ufficio Anagrafe (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 03/12/2025)

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra
  L'immobile oggetto di perizia si trova in Via Gran Sasso d'Italia, 8 a Latina. La strada è situata nel quartiere Gionchetto di Latina, quartiere residenziale ben collegato al resto della città attraverso una buona viabilità urbana. Il contesto è caratterizzato da edifici abitativi, servizi di prossimità e una buona dotazione infrastrutturale. La zona risulta ben servita grazie alla presenza di diverse linee di autobus urbani ed extraurbani, con fermate nelle immediate vicinanze, che garantiscono un collegamento agevole con il centro cittadino e le principali direttrici. L'area dispone di presenza di istituti scolastici, tra cui la Scuola Primaria Gionchetto ubicata nella stessa via e vari plessi dell'infanzia, scuole medie e superiori raggiungibili in pochi minuti. Sono presenti attività commerciali locali, servizi artigianali e negozi di utilità quotidiana che assicurano una buona autosufficienza del quartiere. La zona è inoltre coperta dai servizi sanitari territoriali, con farmacie e presidi ASL nelle vicinanze; le principali strutture ospedaliere cittadine sono facilmente raggiungibili. L'unità immobiliare oggetto di verifica è un appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato al piano terreno di un fabbricato composto da più unità residenziali: alcune poste al piano terra con accesso indipendente, altre collocate al primo piano. Il fabbricato presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili ad edilizia ordinaria, priva di particolare pregio architettonico e di rifiniture. Le condizioni manutentive risultano complessivamente discrete, pur evidenziandosi l'opportunità di piccoli interventi manutentivi finalizzati al ripristino e al miglioramento dello stato conservativo generale. L'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite un cancello che immette su una piccola corte interna; da essa si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, oltre a una seconda corte posta sul retro dell'abitazione
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 663, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, all'interno delle zone omogenee R10/R11, classificate come aree residenziali soggette a specifica disciplina urbanistica. Parametri urbanistici ed edilizi vigenti Per le zone R10/R11 il PRG stabilisce i seguenti principali indici e prescrizioni: Densità fondiaria: 1,5 mc/mq Distanze minime: distacco dai confini e dalle strade non inferiore a 5,00 m. Altezza massima degli edifici: 10,00 m. Rapporti con i Piani Particolareggiati (PPE) R10/R11 Le aree sono inoltre interessate dai Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) R10/R11, per i quali il Comune di Latina ha recentemente adottato varianti puntuali finalizzate all'allineamento delle previsioni dei PPE con il PRG vigente. Le varianti sono state attivate mediante i procedimenti previsti dalla L.R. Lazio 36/1987, secondo quanto riportato negli atti comunali di adozione.

Prezzo base d'asta: **€ 91.000,00**

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Gran Sasso D'Italia, 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 663, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	62,45 mq
Stato conservativo:	Da quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 19 settembre 2025, l'immobile si presenta in discrete condizioni generali di conservazione. L'accesso al fabbricato avviene da via Gran Sasso d'Italia, tramite un cancelletto pedonale che immette in una corte esclusiva di pertinenza. Dalla corte si accede all'unità immobiliare attraverso un portoncino d'ingresso che introduce in un piccolo disimpegno, nel quale è installata la calderina a gas per il riscaldamento. L'immobile è ubicato al piano terra e consiste in un appartamento della superficie di circa 50 mq. La distribuzione interna comprende un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. La camera da letto risulta attualmente arredata come cameretta per ragazzi. Il bagno è completo di tutti i sanitari ed è dotato di doccia. L'unità immobiliare appare disabitata; l'arredo presente è di fattura economica. Le finiture interne (pavimentazione e rivestimenti di bagno e cucina) sono riconducibili all'epoca di costruzione dell'immobile. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e le porte interne risultano essere in tamburato. Al momento del sopralluogo, le utenze di energia elettrica, acqua e gas risultano distaccate o non funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia si trova in Via Gran Sasso d'Italia, 8 a Latina. La strada è situata nel quartiere Gionchetto di Latina, quartiere residenziale ben collegato al resto della città attraverso una buona viabilità urbana. Il contesto è caratterizzato da edifici abitativi, servizi di prossimità e una buona dotazione infrastrutturale. La zona risulta ben servita grazie alla presenza di diverse linee di autobus urbani ed extraurbani, con fermate nelle immediate vicinanze, che garantiscono un collegamento agevole con il centro cittadino e le principali direttrici. L'area dispone di presenza di istituti scolastici, tra cui la Scuola Primaria Gionchetto ubicata nella stessa via e vari plessi dell'infanzia, scuole medie e superiori raggiungibili in pochi minuti. Sono presenti attività commerciali locali, servizi artigianali e negozi di utilità quotidiana che assicurano una buona autosufficienza del quartiere. La zona è inoltre coperta dai servizi sanitari territoriali, con farmacie e presidi ASL nelle vicinanze; le principali strutture ospedaliere cittadine sono facilmente raggiungibili. L'unità immobiliare oggetto di verifica è un appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato al piano terreno di un fabbricato composto da più unità residenziali: alcune poste al piano terra con accesso indipendente, altre collocate al primo piano. Il fabbricato presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili ad edilizia ordinaria, priva di particolare pregio architettonico e di rifiniture. Le condizioni manutentive risultano complessivamente discrete, pur evidenziandosi l'opportunità di piccoli interventi manutentivi finalizzati al ripristino e al miglioramento dello stato conservativo generale. L'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite un cancello che immette su una piccola corte interna; da essa si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, oltre a una seconda corte posta sul retro dell'abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: MARIA RITA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 389793538ade082d753df3e095eedd2d