
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare
19/2025 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Omissis

Contro

Omissis



INCARICO

La sottoscritta **Arch. Francesca MAZZOCCHI**, con studio in Pontinia Via Alcide De Gasperi, 12 - 04014, email: francesca.mazzocchi@gmail.com, **PEC: francesca.mazzocchi@archiworldpec.it**, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in via telematica, in data 24/09/2025, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 22/06/2025 disposta dal G.E. **Dott.ssa Alessandra Lulli**

PREMESSA

Dal fascicolo di causa depositato dal creditore procedente, si evince che l'esecuzione immobiliare formulata a carico della sig. ra *****Omissis*****, grava sulla quota e diritti spettante giusto atto di pignoramento trascritto a Latina il 28/01/2025, Reg. Part. n. 1521 e Reg. Gen. 2027.

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dopo aver esaminato la documentazione ipocatastale depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 30.12.2025, la sottoscritta C.T.U. si recava negli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e di specifiche formalità, riferite all'arco temporale dal 24.06.1992 al 29.12.2025(**allegato n.1**). Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data del 29.12.2025, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non sono presenti ulteriori formalità.

IMMOBILI E SOGGETTI

Nello specifico si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile:

QUADRO A – IMMOBILI

Comune di Latina (LT)

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati: – foglio 143, p.lla 1000 sub 4, Cat. A/2, classe 3, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale 188 mq, Rendita Catastale € 697,22.

Il tutto riportato nella documentazione catastale (**allegato n. 2**).

QUADRO B – SOGGETTI

A favore:

*****Omissis*****

*****Omissis*****

– diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

Contro:

*****Omissis*****

– diritto di proprietà quota 2/27 sull'U.N. n° 1



ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Nella fase preliminare agli accessi e sopralluoghi, presso l'Agenzia del Territorio è stata acquisita specifica documentazione al fine di localizzare correttamente l'immobile esecutato e, contestualmente, un apparato grafico in atti da confrontare, successivamente, con la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito con sopralluogo del 04.11.2025 (**allegato n.2**). Per rendere più agevole l'ubicazione del bene esecutato, si è riprodotta un'immagine su base satellitare con l'identificazione dell'immobile nell'ambito territoriale in cui è collocato.



Le operazioni peritali iniziate **alle ore 16,00**, alla presenza dell'Avv. *****Omissis***** nella qualità di Custode Giudiziario; dell'Avv. *****Omissis***** nella qualità di Curature dell'eredità giacente e del suo difensore Avv. *****Omissis*****. L'immobile oggetto di esecuzione, si presentava in stato di abbandono e fatiscenza, inagibile per il crollo della copertura, risultante implosa in più punti. Per tale motivo, non essendo garantita la stabilità della restante copertura in essere, non è stato possibile accedere all'immobile se non nella corte di pertinenza ed effettuare rilievo metrico. Si procedeva con la ricognizione dell'area circostante e l'esecuzione di rilievo fotografico. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale alle ore 16,45 e lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – unità immobiliare ubicata a Latina (LT) – Via Oberdan n.67, piano primo identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 143 Particella 1000, Sub 4.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di RGE 19/2025 è ubicato sulla via Oberdan n.67, nel centro storico del Comune di Latina. Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale realizzata negli anni 50 ed adibita ad abitazione del custode di una autofficina ed autorimessa posta al piano terra. Si accede all'immobile dalla rampa di scale che conduce al piano primo della palazzina, mediante porta metallica che a sua conduce ad un'area terrazzata sulla quale si diparte l'unità. L'area si presentava in completo stato di degrado ed abbandono, per la presenza di rifiuti e di lastre di eternit lesionate da una precedente combustione. Come anticipatamente descritto, non è stato possibile accedere all'unità per il crollo della copertura e per le evidenti lesioni strutturali. Le consistenze sono pertanto determinate con il supporto della documentazione catastale estratta presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Latina risalente al 01/07/1963, in quanto a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, risulta mancante l'elaborato grafico planimetrico allegato alla Concessione Edilizia n° 16274 del 11/09/1952, con la quale il fabbricato è autorizzato

Detto immobile risulta realizzato con strutture portanti in muratura, soffitto interno del tipo camera a canne e copertura in capriate di legno con sovrastante manto in lastre di eternit, come si evince dalla nota sintetica redatta dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Latina. (**allegato n.5**)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta catastalmente ancora intestato a:

*****Omissis*****

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

*****Omissis*****

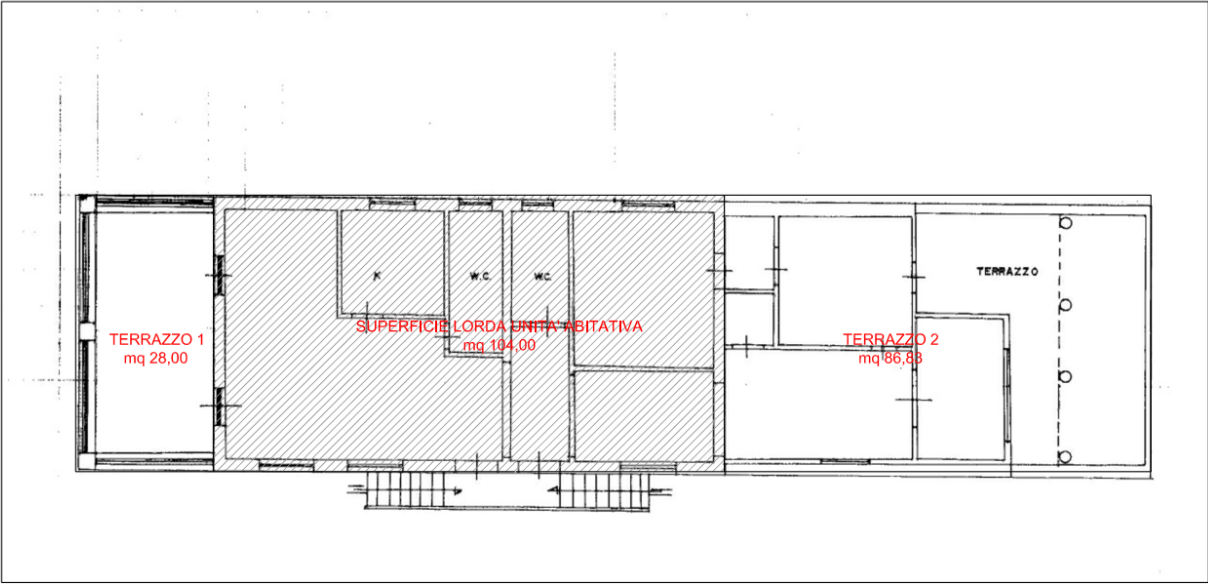
Il titolo di provenienza è rappresentato dall'accettazione espressa di eredità del 10/10/2024, trascritta a Latina al n.25397 del Registro Generale e al n.19729 in rettifica della formalità n. 19782 del 30/12/2020 al fine di precisare la quota spettante alla Sig. ra *****Omissis***** come indicato nella nota.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq	Altezza-m	Piano
Unità immobiliare		104,00	1,00	104,00	3,00	1°
Terrazzo 1		28,00	0,10	2,80		
Terrazzo2		86,83	0,10	8,68		1°
Totale superficie convenzionale:				115,48		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,48		

La consistenza è stata calcolata sulla base della planimetria catastale in atti del 01/07/1963. (allegato n.4)



CONSISTENZA REALE DEDOTTA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 01/07/1963

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 24/06/1994	Condina Giuseppa C.F. CNDGPP20H58H558J	Catasto Fabbricati di Latina (LT) Foglio 143, Particella 1000 Sub. 4 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani Rendita € 697,22

Corrispondenza catastale

A seguito della comparazione tra le planimetrie in atti presso l'Agenzia del Territorio risalenti al 01/07/1963 e l'ultima planimetria del 24/06/1994, è stata riscontrata in quest'ultima un ampliamento di superficie residenziale che non andrà considerata nel calcolo delle consistenze. L'attuale unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 143, Particella 1000, subalterno 4, deriva dalla fusione (variazione del 24/06/1994 in atti dal 21/05/1999) dei seguenti immobili:

- Foglio 143, particella 1000, subalterno 2 (planimetria in atti del 01/07/1963);
- Foglio 143, particella 1000, subalterno 3 (planimetria in atti del 01/07/1963);

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF) - Comune di Latina									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
143	1000	4	1	A/2	3	10 vani	188 m ²	€ 697,22	1

PROVENIENZE VENTENNALI

Il titolo di provenienza è rappresentato dall'accettazione espressa di eredità del 10/10/2024, trascritta a Latina al n.25397 del Registro Generale e al n.19729 in rettifica della formalità n. 19782 del 30/12/2020 al fine di precisare la quota spettante alla Sig. ra ***Omissis*** come indicato nella nota e seguito del decesso della Sig.ra ***Omissis***, avvenuta in data 03.11.2011

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 diversa rispetto all'attuale proprietà.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 30.12.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna**
 - Trascritta a Latina il 16.06.2022
Reg. gen. 16695 - Reg. part. 2539
- **Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna**
 - Trascritta a Latina il 16.06.2022
Reg. gen. 16696 - Reg. part. 2540

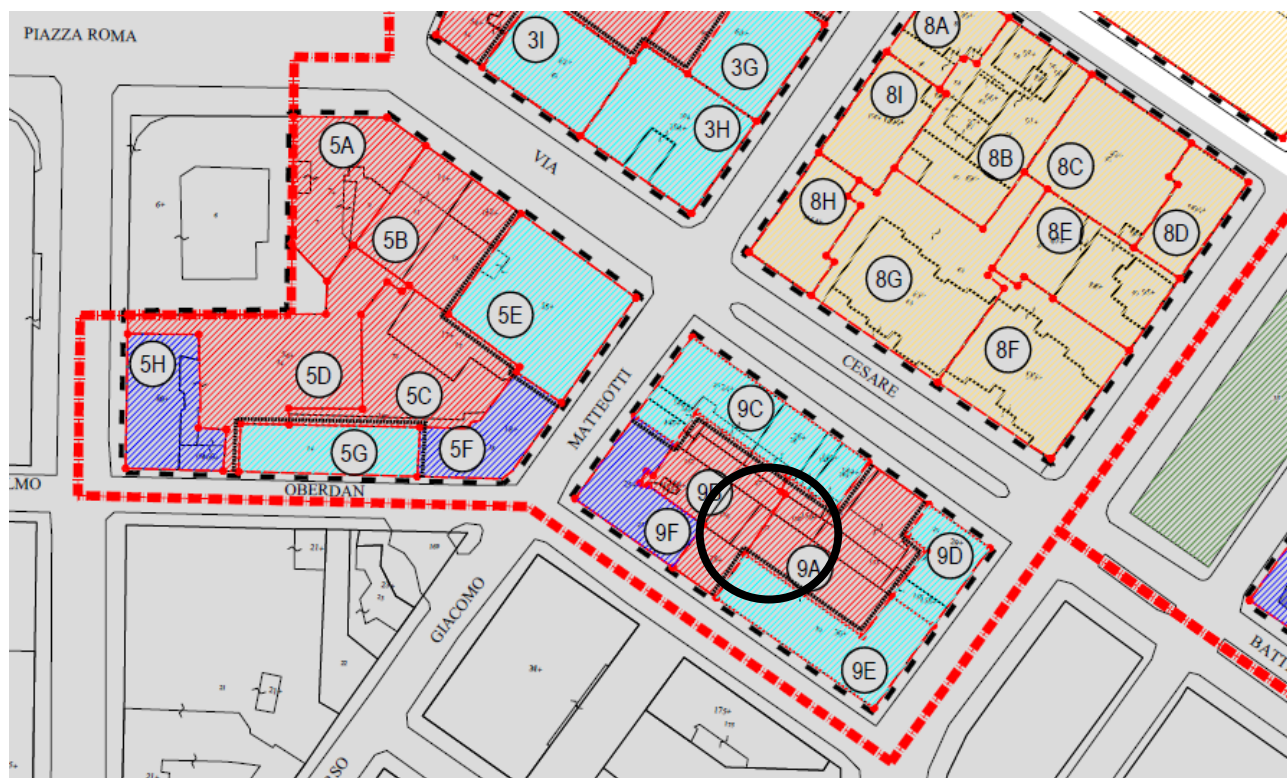
Trascrizioni

- **Pignoramento**
 - Trascritto a Latina il 05.09.22
Reg. gen. 24024 - Reg. part. 17952
 - Quota: 1/3
 - A favore di ***Omissis***
 - A carico ***Omissis***
- **Pignoramento**
 - Trascritto a Latina il 28.01.2025
Reg. gen. 2027 - Reg. part. 1521
 - Quota: 1/1
 - A favore di ***Omissis***
 - A carico ***Omissis***

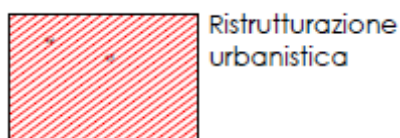


NORMATIVA URBANISTICA

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, si è potuto delineare il quadro edilizio-urbanistico riguardante l'unità immobiliare *de quo*. L'unità immobiliare, ricade in zona "R0" di *Recupero del Centro Urbano Ambito Nord*. (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 29/07/2013) e regolata dall'art. 9 bis delle N.T.A. (**allegato 6**).



STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO AMBITO NORD



Il Piano di Recupero – Ambito Nord prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, con l'intento di riequilibrare i fronti strada, recuperare gli edifici maggiormente degradati e potenziare la fruizione pedonale attraverso un insieme sistematico e differenziato di interventi individuati ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 457/78 e successive modificazioni

La ristrutturazione edilizia nel Comparto Nord R0 del Comune di Latina, mira a sostituire il tessuto edilizio esistente con modifiche a lotti e viabilità. L'art. 9 bis citato nelle norme tecniche di attuazione prevede la possibilità di demolire e ricostruire immobili esistenti, mantenendo la stessa volumetria all'interno di specifiche UMI (Unità Minime di Intervento). Le UMI Sono porzioni di territorio in cui il piano regolatore richiede che gli interventi edilizi non siano frammentati, ma pianificati in modo unitario per assicurare standard urbanistici adeguati, spazi pubblici e coerenza architettonica. Per tali motivi, la norma prevede che la volumetria legittimata compresa nella zona di Ristrutturazione Urbanistica, sia delocalizzata nelle aree destinate a Ristrutturazione Urbanistica poste su fronte strada, nell'ambito di un progetto unitario di difficile applicabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 20.11.20257 si è potuto consultare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, le pratiche edilizie inerente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Come già sopracitato, trattasi di una u.i. ad uso residenziale realizzata negli anni 50 ed adibita ad abitazione del custode di una autofficina ed autorimessa posta al piano terra. I titoli autorizzativi che si sono succeduti negli anni sono i seguenti:

- Licenza edilizia n. 14738 del 01/06/1948 con la quale viene autorizzata la costruzione di un edificio per negozi ed abitazioni;
- Licenza Edilizia n. 82021 del 22/06/1949 a variante per la realizzazione nell'area cortilizia, di un corpo di fabbrica a piano terra comprendente n. 10 box a destinazione imprecisata;
- Autorizzazione n. 14194 del 13/09/1949 con la quale l'immobile viene riconosciuto abitabile.
- Licenza Edizia n. 13581 del 04/08/1951 con la quale si autorizza il corpo di fabbrica al piano terra con l'eliminazione dei divisori interni, la precisazione magazzino e la realizzazione dell'abitazione del custode sul solaio di copertura del magazzino;
- Autorizzazione n. 21786/1951 del 04/09/1952 con la quale viene riconosciuto abitabile il magazzino;
- Licenza Edilizia n. 16274 del 11/09/1952 con la quale viene autorizzata una variante dell'abitazione del custode.

Le consistenze sono determinate con il supporto della documentazione catastale estratta presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Latina risalente al 01/07/1963, in quanto a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, risulta mancante l'elaborato grafico planimetrico allegato alla Concessione Edilizia n° 16274 del 11/09/1952, con la quale il fabbricato è autorizzato.

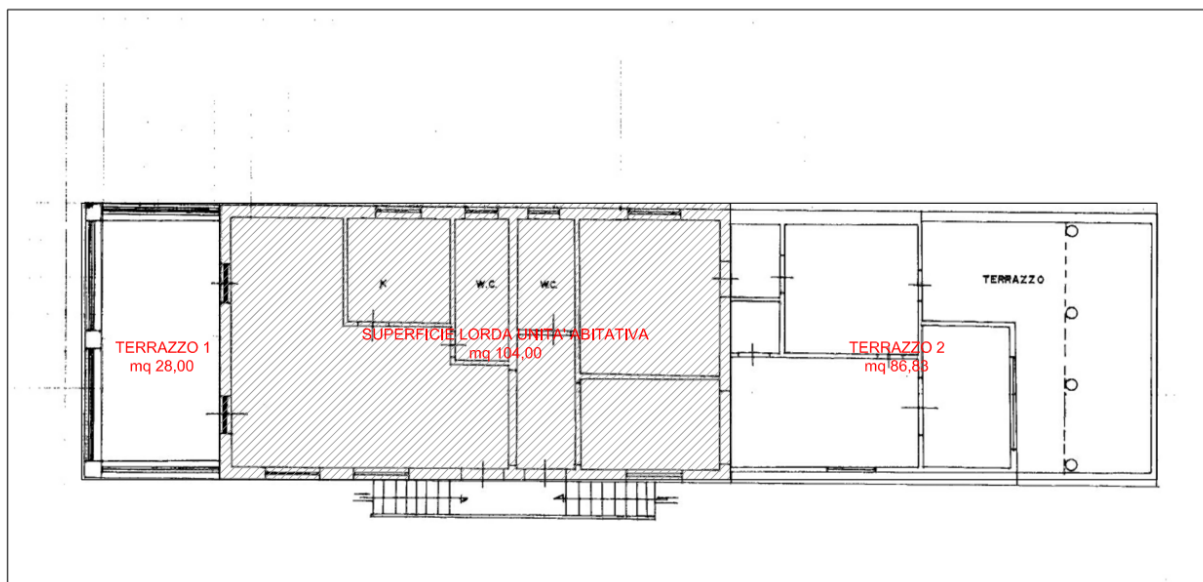
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze e principalmente della normativa urbanistica nell'ambito della demolizione e ricostruzione, si ritiene opportuno stabilire per la vendita del bene pignorato, un costo al mc di volume realizzabile nell'ambito di un progetto unitario di recupero. Dall'indagine effettuata si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di € 160/mc. Tale valore unitario sarà, in seguito, soggetto a deprezzamento del 70% dovuto, all'estrema difficoltà attuativa delle norme tecniche previste dal Piano di Recupero nell'ambito della demolizione e ricostruzione, per lo stato di conservazione e degrado dell'immobile nonché per i costi di demolizione e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti soggetti a classificazione in quanto oltre a materiali edili sono presenti resti di copertura in amianto.





CONSISTENZA REALE DEDOTTA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 01/07/1963

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Volume realizzabile	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Unità abitativa ubicata in Latina (LT), Via Oberdan 67	104 mq	160,00 €/mc	312 mc	100,00 (1/1)	€ 49.920,00
Totale lotto:					€ 49.920,00

Valore di stima: € 49.920,00

Deprezzamento del 70,00 % sul valore di stima

Valore finale di stima: = € 14.976,00

Valore finale di stima arrotondato: € 14.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, lì 28 Gennaio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Francesca Mazzocchi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 - Lettera di sintesi ufficio antiabusivismo del Comune di Latina
- ✓ N° 6 - Norme tecniche di attuazione
- ✓ N° 7 - Consistenza edilizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** -- unità immobiliare ubicata a Latina (LT) – Via Oberdan n.67, piano primo identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 143 Particella 1000, Sub 4. **Prezzo base d'asta: € 14.900,00.**



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.900,00

Rif. 1 – Abitazione con area giardinata			
Ubicazione:	Latina(LT) – Via Oberdan 67		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione. Catasto Fabbricati Foglio 146, Particella 1000, Sub 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10, Rendita € 697,22	Superficie	104,00
Stato conservativo:	fatiscente		
Descrizione:	Immobile fatisciente, inagibile per il crollo della copertura		
Vendita soggetta a IVA:	no		

