# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [redacted] nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

contro

[redacted]

# 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 ..... 5
Dati Catastali ..... 5
Precisazioni ..... 6
Patti ..... 6
Stato conservativo ..... 6
Parti Comuni ..... 6
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 6
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 6
Stato di occupazione ..... 7
Provenienze Ventennali ..... 7
Formalità pregiudizievoli ..... 8
Normativa urbanistica ..... 9
Regolarità edilizia ..... 9
Vincoli od oneri condominiali ..... 9
Stima / Formazione lotti ..... 9
Riserve e particolarità da segnalare ..... 10
Riepilogo bando d'asta ..... 12
**Lotto Unico** ..... 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E. ..... 13
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.200,00** ..... 13

## INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto [redacted], con studio in [redacted] (LT), email [redacted] Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Aprilia (LT) - via Socrate n. 29 int.6, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.5926765, 12.6536843)

## DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento, ubicato in una palazzina con giardino esclusivo compreso con altre palazzine e con piano seminterrato ad uso parcheggio o garage. La palazzina è raggiungibile a piedi dalla viabilità pubblica all'interno del centro abitato di Aprilia. Non è compreso nella proprietà il posto macchina o il garage, quindi la macchina dovrà essere posizionata all'esterno. L'edificio è dotato di ascensore. L'appartamento ad uso abitazione al piano secondo, è composto da ingresso, cucina, pranzo, due stanze da letto e da due bagni, con corridoio. L'appartamento distinto
con l'interno 6 (sei), composto da 6 (sei) vani catastali;
confinante con vano scala, affaccio su area cortilizia per
tre lati ed appartamento interno sette, salvo altri; censito
nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Aprilia come segue:
- foglio 47, particella 774, sub 6, categoria A/2, classe 2,
consistenza vani 6, superficie catastale: totale m.q. 96 -
totale escluse aree scoperte m.q. 92, rendita Euro 511,29,
VIA SOCRATE n. 29, piano 2, interno 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di finiture di tipo economico, è presente ma non funzionante la caldaia a gas

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Socrate n. 29 int.6, interno 6, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale prodotta è completa

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[redacted] occupante a titolo pacifico ultraventennale

## CONFINI

L'appartamento confina con area esterna condominiale su 3 lati. Al piano confina con vano scala e con altri appartamenti per abitazione. Le palazzine limitrofe per abitazione sono distinte dai mappali 775 e 776, la corte comune è distinta dal mappale 117 "Ente Urbano"

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 77,00 mq | 97,25 mq | 1 | 97,25 mq | 3,00 m | 2 |
| balconi | 12,10 mq | 12,10 mq | 0,25 | 3,02 mq | 0,00 m | 2 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **100,27 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **100,27 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

trattasi di appartamento per abitazione con due balconi

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **01/01/1992** | ## [redacted] ## | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 47, Part. 774, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6<br>Rendita € 0,81<br>Piano secondo |
| Dal **01/01/1992** al **11/10/1992** | ## [redacted] ## | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 47, Part. 774, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 511,29<br>Piano 2 |
| Dal **11/10/1992** al **06/12/2012** | ## [redacted] ## | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 47, Part. 774, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 511,29<br>Piano 2 |
| Dal **06/12/2012** al **09/11/2015** | ## [redacted] ## | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 47, Part. 774, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 96 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano 2 |
| Dal **09/11/2015** al **25/11/2020** | ## [redacted] | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 47, Part. 774, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 96 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano 2 |
| Dal **25/11/2020** al **25/11/2025** | ## [redacted] | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 47, Part. 774, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 96 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano 2 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |

| | | | | | | | | e | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 47 | 774 | 6 | | A2 | 2 | 6 | 96 mq | 511,29 € | 2 | |

***Corrispondenza catastale***

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

## PRECISAZIONI

si tratta di appartamento occupato da una famiglia ivi residente

## PATTI

trattasi di appartamento occupato dai signori [redacted] ivi residenti. La signora [redacted] abita in modo ininterrotto nell'appartamento dal 1986

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita della manutenzione ordinaria. Sono state riscontrate infiltrazioni dall'esterno, danni sui balconi, gli scarichi e gli impianti dei bagni necessitano di manutenzione, danni al solaio del balcone soprastante. La caldaia è in blocco e non funziona

## PARTI COMUNI

Non risulta presente elaborato planimetrico quindi le porzioni comuni sono costituite dal giardino condominiale e dal vano scala

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù, censo, livelli ed usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento compreso in una palazzina per abitazione composto da piano seminterrato, adibito a garage con area di manovra e parcheggio, con 5 piani fuori terra con strutture in cemento armato, copertura piana, tamponatura a cassa vuota, infissi in legno con avvolgibili. L'appartamento è posto a nord, altezza netta cm 300, solai in cemento armato. Pavimentazione interna in ceramica con tinteggiatura nei vari ambienti. Le pareti dei bagni e della zona cottura sono rivestite in ceramica. Sono esistenti e sotto traccia i vari impianti tecnologici. Sono state riscontrate infiltrazioni dall'esterno, danni sui balconi, gli scarichi e gli impianti dei

bagni necessitano di manutenzione, danni al solaio del balcone soprastante. La caldaia è in blocco e non funziona

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato dai [redacted] con possesso pacifico e continuato da oltre 20 anni

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **01/01/1985** al **11/10/1992** | ## [redacted] | **accatastamento** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | | | | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **11/10/1992** al **06/12/2012** | [redacted] | **dichiarazione di successione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | | 02/11/1995 | 355 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **06/12/2012** al **25/11/2020** | ## [redacted] | **COMPRAVENDITA** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Bergamo Elio | 06/12/2012 | 6367 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | conservatoria di Latina | 07/12/2012 | 26367 | 18298 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | ufficio del registro di Roma | 07/12/2012 | 30208 | 17 |
| Dal **25/11/2020** al **25/11/2025** | [redacted] | **COMPRAVENDITA** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Squillaci Alessandro | 25/11/2020 | 11759 | 7778 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | conservatoria dei RRII di Latina | 27/11/2020 | 25315 | 17613 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | agenzia entrate di Latina modello unico | 27/11/2020 | 17613 | |

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 di Latina aggiornate al 25/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Oneri di cancellazione***

1 ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2020 - Registro Particolare 3206 Registro Generale 25316 Pubblico ufficiale SQUILLACI ALESSANDRO Repertorio 11760/7779 del 25/11/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in APRILIA (LT) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 - Registro Particolare 8036 Registro Generale 10246 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. Repertorio 1731 del 22/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in APRILIA (LT) Nota disponibile in formato elettronico

## NORMATIVA URBANISTICA

fabbricato ad uso residenziale ubicato in area di PRG

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

il fabbricato è stato costruito in base alla licenza edilizia n. 28/73 del 4/5/1973 in variante del 27/02/1976, n. 28/73 del 04/05/1976 rilasciata dal comune di Aprilia (LT) il 10/05/1976 al Signor Sartoni Tancredi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.688,61

in base alla richiesta trasmessa all'Amministratore Condominiale, ad oggi risultano scadute rate pari a 1.688,61 Euro.

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile non puo' essere frazionato pertanto si procede come unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Socrate n. 29 int.6, interno 6, piano 2
  Si tratta di un appartamento, ubicato in una palazzina con giardino esclusivo compreso con altre palazzine e con piano seminterrato ad uso parcheggio o garage. La palazzina è raggiungibile a piedi dalla viabilità pubblica all'interno del centro abitato di Aprilia. Non è compreso nella proprietà il posto macchina o il garage, quindi la macchina dovrà essere posizionata all'esterno. L'edificio è dotato di ascensore. L'appartamento ad uso abitazione al piano secondo, è composto da ingresso, cucina, pranzo, due stanze da letto e da due bagni, con corridoio. L'appartamento distinto con l'interno 6 (sei), composto da 6 (sei) vani catastali; confinante con vano scala, affaccio su area cortilizia per tre lati ed appartamento interno sette, salvo altri; censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Aprilia come segue: - foglio 47, particella 774, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale: totale m.q. 96 - totale escluse aree scoperte m.q. 92, rendita Euro 511,29, VIA SOCRATE n. 29, piano 2, interno 6.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 774, Sub. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 120.324,00
  Nell'importo della vendita sono comprese le spese condominiali da pagare da parte dell'acquirente

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Aprilia (LT) - via Socrate n. 29 int.6, interno 6, piano 2 | 100,27 mq | 1.200,00 €/mq | € 120.324,00 | 100,00% | € 120.324,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 120.324,00 |

***Valore finale di stima:*** **€ 1.200,00**

La stima viene redatta in base alle ricerche di mercato, alle condizioni dell'immobile, alle valutazioni ricercate nei vari siti, immobili simili oggetto di asta immobiliare. Nel particolare il valore dell'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate stima per immobili di tipo economico il valore compreso tra €/mq 1.050 ed €/mq 1.200. Per gli immobili di abitazioni civili da €/mq 1.450 ad €/mq 1.600. Secondo il borsino immobiliare il valore per le abitazioni stabili in seconda fascia va da €/mq 1.145 a €/mq 1.292

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

trattasi di immobile occupato da terzi da oltre 20 anni in modo pacifico secondo la dichiarazione dei residenti nell'appartamento

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.

Pontinia, li 25/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Libralato Giorgio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di abitabilità (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - esterno fabbricato (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto interno appartamento (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - google maps (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - sovrapposizione catastale e stato di fatto su pianta di progetto (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica appartamento (Aggiornamento al 25/10/2025)

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aprilia (LT) - via Socrate n. 29 int.6, interno 6, piano 2
  Si tratta di un appartamento, ubicato in una palazzina con giardino esclusivo compreso con altre palazzine e con piano seminterrato ad uso parcheggio o garage. La palazzina è raggiungibile a piedi dalla viabilità pubblica all'interno del centro abitato di Aprilia. Non è compreso nella proprietà il posto macchina o il garage, quindi la macchina dovrà essere posizionata all'esterno. L'edificio è dotato di ascensore. L'appartamento ad uso abitazione al piano secondo, è composto da ingresso, cucina, pranzo, due stanze da letto e da due bagni, con corridoio. L'appartamento distinto con l'interno 6 (sei), composto da 6 (sei) vani catastali; confinante con vano scala, affaccio su area cortilizia per tre lati ed appartamento interno sette, salvo altri; censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Aprilia come segue: - foglio 47, particella 774, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale: totale m.q. 96 - totale escluse aree scoperte m.q. 92, rendita Euro 511,29, VIA SOCRATE n. 29, piano 2, interno 6.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 774, Sub. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: fabbricato ad uso residenziale ubicato in area di PRG

***Prezzo base d'asta:*** **€ 1.200,00**

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Aprilia (LT) - via Socrate n. 29 int.6, interno 6, piano 2 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 774, Sub. 6, Categoria A2 | **Superficie** | 100,27 mq |
| **Stato conservativo:** | L'appartamento necessita della manutenzione ordinaria. Sono state riscontrate infiltrazioni dall'esterno, danni sui balconi, gli scarichi e gli impianti dei bagni necessitano di manutenzione, danni al solaio del balcone soprastante. La caldaia è in blocco e non funziona | | |
| **Descrizione:** | Si tratta di un appartamento, ubicato in una palazzina con giardino esclusivo compreso con altre palazzine e con piano seminterrato ad uso parcheggio o garage. La palazzina è raggiungibile a piedi dalla viabilità pubblica all'interno del centro abitato di Aprilia. Non è compreso nella proprietà il posto macchina o il garage, quindi la macchina dovrà essere posizionata all'esterno. L'edificio è dotato di ascensore. L'appartamento ad uso abitazione al piano secondo, è composto da ingresso, cucina, pranzo, due stanze da letto e da due bagni, con corridoio. L'appartamento distinto con l'interno 6 (sei), composto da 6 (sei) vani catastali; confinante con vano scala, affaccio su area cortilizia per tre lati ed appartamento interno sette, salvo altri; censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Aprilia come segue: - foglio 47, particella 774, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale: totale m.q. 96 - totale escluse aree scoperte m.q. 92, rendita Euro 511,29, VIA SOCRATE n. 29, piano 2, interno 6. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Occupato da terzi senza titolo | | |