TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Marchi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 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 11

Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
- **Lotto Unico** 14

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E. 15
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.650,00** 15

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

INCARICO

In data 22/01/2026, il sottoscritto Arch. De Marchi Paolo, con studio in Via Rosimini, 12 - 04100 - Latina (LT), email p.demarchi@awn.it;demar09@ymail.com, PEC paolo.demarchi2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2026 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 Appia Nord n.80, 04012

DESCRIZIONE

Immobile residenziale costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un edificio su due livelli, realizzato all'interno di un lotto di terreno in un'area con destinazione agricola esterna al centro abitato di Cisterna di Latina. Tale area è accessibile con ingresso carrabile dalla strada SS 7 Appia.

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 Appia Nord n.80, 04012

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata agli atti, una relazione notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'immobile pignorato. Il sottoscritto ha integrato la documentazione con gli atti di provenienza e le visure catastali storiche e planimetriche.

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)

L'immobile è stato acquisito dalla **** Omissis **** con atto di compravendita del 16/07/2008, registrato a Roma il 17/07/2008 al n.28916 serie 1T e trascritto in Conservatoria RR.II. di Latina il 18/07/2008 al RG 20314 e RP 12745.

CONFINI

Il bene in oggetto confina su un lato con l'immobile censito con il sub 5 e su tre lati con l'area cortilizia identificata come sub 1, bene comune non censibile. Il lotto di terreno sul quale è insediato il fabbricato, confina con strada SS 7 Appia, part. 16, part.139, part.119.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,75 m	T
Loggia	20,00 mq	20,00 mq	0,2	4,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**99,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**99,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano rialzato di un fabbricato su due piani che comprende altre unità abitative. Tale fabbricato è stato realizzato all'interno di un lotto di terreno che attualmente è in parte destinato ad area cortilizia ed in parte utilizzato per l'attività di floricoltura e vivaio; il lotto è recintato ed è accessibile da un ingresso carrabile posto su strada SS 7 Appia.
L'originaria unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 2, risulta attualmente articolata in due distinte porzioni. La prima porzione, dotata di ingresso indipendente, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico (WC), configurandosi, per caratteristiche distributive e funzionali, come autonoma unità residenziale.
La seconda porzione risulta invece composta da due camere da letto, un servizio igienico e un corridoio di collegamento con l'unità immobiliare adiacente identificata catastalmente con il subalterno 5, avente destinazione catastale C/2, utilizzata come ambiente residenziale.

Entrambe le unità residenziali risultano dotate di accessi indipendenti, direttamente prospicienti su un ballatoio comune, coperto, delimitato da idoneo parapetto e posto a una quota altimetrica superiore rispetto al

piano di campagna, al quale si accede mediante una rampa di cinque gradini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/09/1982** al **24/11/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 165, Part. 30, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal **24/11/2001** al **16/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 165, Part. 30, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal **16/07/2008** al **27/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 165, Part. 30, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 336,99 Piano T

Il titolare indicato nell'intestazione del certificato catastale, riferito all'immobile oggetto di esecuzione, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	165	30	2		A2	2	4,5 vani	104 mq	336,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi riscontrato e la planimetria depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio. Sono state riscontrate alcune difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni, nonché un collegamento con il vano adiacente sub 5. Tali modifiche all'impianto originario hanno determinato la costituzione di fatto di due unità residenziali.
Trattandosi di opere non autorizzate, non è opportuno procedere all'aggiornamento catastale, in quanto dovrà

essere ripristinato lo stato dei luoghi per completare la procedura in sanatoria di regolarizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

L'attuale articolazione degli spazi e degli ambienti interni risulta, di fatto, tale da configurare due distinte porzioni ad uso residenziale, una delle quali risulta funzionalmente collegata con il vano identificato catastalmente con il subalterno 5.Tale configurazione non risulta corrispondente alla consistenza e alla descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, così come censita catastalmente con il subalterno 2, né alla relativa rappresentazione planimetrica catastale. Pertanto, ai fini della corretta individuazione e consistenza dell'unità immobiliare pignorata, si rende necessario procedere al ripristino della distribuzione interna degli ambienti, eliminando l'attuale configurazione che determina, di fatto, la suddivisione dell'immobile in due autonome porzioni residenziali e ricostituendo un'unica unità immobiliare, coerente con la consistenza e la rappresentazione catastale riferita al subalterno 2.
I lavori necessari consisteranno essenzialmente nella chiusura del vano di passaggio nel muro portante di confine con il sub 5 e l'apertura del varco tra la camera da letto ed il corridoio, ad oggi chiuso con pannelli in cartongesso. Altri interventi dovranno riguardare il ripristino dell'autonomia funzionale degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.
Il ripristino dovrà essere eseguito nel rispetto delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti e previa verifica degli eventuali titoli abilitativi necessari, nonché mediante il conseguente aggiornamento della documentazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

In merito allo stato manutentivo, l'immobile si presenta in buono stato; le finiture interne dei pavimenti, degli infissi e degli impianti sono di media qualità.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un edificio realizzato all'interno di un lotto di terreno che attualmente è identificato catastalmente come Bene Comune non censibile al Foglio 165 part 30 sub 1 e risulta corte comune ai sub 2, 3 e 5. All'interno del lotto predetto si trova un'area utilizzata come vivaio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di perizia, non ricade nelle zone soggette al diritto d'uso civico, secondo quanto riportato sul sito dell'A.S.B.U.C. (Amministrazione Separata Beni di Uso Civico) di Giulianello. Il foglio catastale 165 non rientra infatti, tra quelli gravati di uso civico compresi nell'ex feudo di Giulianello, tenuti a liquidare diritti a favore della comunità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che comprende il bene oggetto di esecuzione, si sviluppa su due piani: piano rialzato e piano primo. Il nucleo originario della costruzione corrisponde alle unità definite con i sub 5 e sub 2 ed è stato

realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo, attualmente rifinita con intonaco.
Gli ambienti interni di cui è composto l'appartamento sono rifiniti con pavimenti in piastrelle di gres ceramico, pareti intonacate e rivestimenti dei bagni in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, protetti da oscuranti del tipo a persiana. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico con caldaia a gas e termosifoni; non è stato possibile reperire le relative conformità. L'area esterna degli spazi di manovra e parcheggio ha la pavimentazione in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.**** Omissis **** unitamente al proprio nucleo famigliare, come risulta anche dalla prima relazione del Custode nominato per la procedura esecutiva. In sede di sopralluogo è stato dichiarato di occupare l'immobile in forza di contratto fiduciario stipulato il 28.04.2008 con la società esecutata, registrato il 23.07.2008. Non risultano formalità di trascrizione relative al suddetto contratto idonee a renderlo opponibile a terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/09/1982** al **16/07/2008**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Quattrociocchi	29/09/1982	3986/531	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Latina	02/10/1982	14075	11542
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/11/2001** al **16/07/2008**	**** Omissis ****	**riunione di usufrutto alla nuda proprietà**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **16/07/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manzi Antonio	16/07/2008	82812/34877	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Latina	18/07/2008	20314	12745
		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 risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 28/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Latina il 18/07/2008
  Reg. gen. 3722 - Reg. part. 20315
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 dpr 602 del 1973
  Iscritto a Latina il 19/05/2015
  Reg. gen. 10188 - Reg. part. 1457
  Quota: 1/1
  Importo: € 52.046,78
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto del 15/06/2023
  Iscritto a Latina il 16/06/2023
  Reg. gen. 16626 - Reg. part. 1728

Quota: 1/1
Importo: € 100.438,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Latina il 09/04/2025
  Reg. gen. 9271 - Reg. part. 6962
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in zona H Rurale di PRG, destinate ad uso agricolo ed ad attività ad esse strettamente indipendenti (N.T.A. art.16)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'esame dello stato attuale dell'immobile è emerso che al piano primo è presente un'unità immobiliare a destinazione residenziale, mentre l'originaria unità abitativa identificata catastalmente con il subalterno 2, interessata dall'esecuzione immobiliare, ubicata al piano terra rialzato, risulta essere stata oggetto di una suddivisione interna e funzionale.
In particolare, l'originaria unità immobiliare risulta attualmente articolata in due distinte porzioni. La prima porzione, dotata di ingresso indipendente, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico (WC), configurandosi, per caratteristiche distributive e funzionali, come autonoma unità residenziale.
La seconda porzione risulta invece composta da due camere da letto, un servizio igienico e un corridoio di collegamento con l'unità immobiliare adiacente identificata catastalmente con il subalterno 5, avente destinazione catastale C/2.
La configurazione rilevata evidenzia, pertanto, una diversa articolazione rispetto all'originaria consistenza dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2, con la realizzazione, di fatto, di una ulteriore unità immobiliare avente caratteristiche e utilizzazione di tipo residenziale.
In merito alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, in seguito all'esame della documentazione agli atti del Comune di Cisterna di Latina, si fa presente quanto segue.
In data 30.10.1967 è stata presentata da **** Omissis ****, una domanda per l'ampliamento di una casa rurale con la realizzazione di un manufatto di circa 46 mq. Il progetto allegato, che evidenzia la presenza di una costruzione esistente e la parte di quella nuova rappresentata in adiacenza, è stato approvato dal Comune di Cisterna di Latina con verbale n.32 del 30.10.1967, a condizione della presentazione di ulteriori elaborati descrittivi che però non risultano trasmessi. In data 09.05.1986, con n. prot. 15050, il sig. **** Omissis **** ha presentato una domanda di condono in sanatoria ai sensi della L.47/1985, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione distinto in Catasto al Foglio n.165 part.30 sub 2/3. Tale domanda si riferisce all'intero edificio su due piani che comprende anche l'immobile pignorato e riporta come date di realizzazione anni 1965

e 1982. La suddetta istanza di sanatoria non è stata accolta dall'Amministrazione comunale perché incompleta nella documentazione e nel pagamento dell'oblazione e degli oneri di legge. Dopo aver notificato a **** Omissis **** la richiesta di documentazione integrativa e diffida ad adempiere con lettere prot. n.39790 del 27.08.2012, prot.32621 del 16.09.2004 e prot.n.11056 del 13.03.2012 e all'amministratore della **** Omissis ****, il preavviso di diniego con prot.24766 del 18.05.2016, l'Amministrazione del Comune di Cisterna di Latina, ha disposto il diniego n.38 del 27.07.2016, con prot. 37716 del 03.08.2016, della sanatoria suddetta, notificandolo all'Amministratore della **** Omissis ****.
In risposta al diniego della pratica edilizia in sanatoria, la soc. **** Omissis **** con pec prot. 41095 del 30.08.2016, ha comunicato al Comune di Cisterna di Latina che l'immobile sub 2 di cui è proprietaria, non rientra nella pratica di condono in oggetto in quanto realizzato in periodo antecedente il 1967.

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.

Dall'esame della documentazione edilizia reperita agli atti del Comune, si può desumere che, in epoca antecedente al 1° settembre 1969, sul lotto risultava già presente un manufatto edilizio avente configurazione planimetrica a forma di "L", così come rappresentato graficamente nell'elaborato allegato alla richiesta esaminata e approvata con verbale n. 32 del 30/10/1967, procedimento che, tuttavia, non risulta essersi concluso con il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.
Il manufatto preesistente, così come rappresentato nell'elaborato grafico sopra richiamato, non risulta corredato da specifiche quote o indicazioni dimensionali. Tuttavia, sulla base della configurazione planimetrica rappresentata e del confronto con lo stato attuale dei luoghi, è possibile desumere, in via interpretativa, una sostanziale corrispondenza tra il manufatto originario e la porzione dell'attuale fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 5, nonché la porzione orientata verso Nord-Est dell'attuale subalterno 2.
La restante porzione dell'attuale fabbricato, ricadente nell'ambito dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 e oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, in linea generale, riconducibile alla parte del manufatto realizzata successivamente, configurandosi pertanto come ampliamento rispetto alla consistenza edilizia preesistente rappresentata nella documentazione del 1967.
La ricostruzione sopra descritta, effettuata sulla base del confronto tra la documentazione edilizia rinvenuta agli atti comunali e la configurazione attuale del fabbricato, dovrà essere intesa quale ricostruzione tecnico-documentale della possibile consistenza originaria del manufatto, considerato che l'elaborato grafico del 1967 non riporta specifiche quote dimensionali della parte esistente e che il relativo procedimento amministrativo non risulta concluso con il rilascio del titolo edilizio.
Tutto ciò premesso, considerato quanto rappresentato nella documentazione edilizia esaminata e tenuto conto di quanto indicato nel diniego del Comune n. 38, si ritiene meritevole di valutazione la possibilità di procedere con la richiesta di riesame della pratica, ai sensi dell'art. 39, comma 10-bis, della Legge n. 724/1994, limitatamente alla porzione dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 2, realizzata

successivamente al 1° settembre 1967.
L'eventuale presentazione della domanda di riesame e di sanatoria comporterebbe l'espletamento di una serie di adempimenti di natura amministrativa e tecnico-documentale, nonché il sostenimento dei relativi costi, comprendenti, a titolo esemplificativo, l'oblazione, maggiorata degli interessi nella misura prevista dalla normativa applicabile, nonché gli oneri di urbanizzazione e gli ulteriori eventuali oneri connessi alla procedura.
Sulla base delle valutazioni effettuate in via preliminare, l'ammontare complessivo delle somme da corrispondere per la definizione della procedura, comprensivo dell'oblazione attualizzata con gli interessi legali e degli oneri di urbanizzazione aumentati degli interessi calcolati nella misura del 10% annuo, può essere stimato indicativamente in circa € 16.000,00, fatta salva la quantificazione definitiva da parte degli uffici competenti e l'eventuale insorgenza di ulteriori costi e adempimenti che dovessero rendersi necessari nel corso dell'istruttoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare oneri condominiali in quanto non risulta costituito un Condominio tra le tre unità residenziali presenti nel fabbricato. L'area sul quale insiste è in parte pavimentata in cemento e utilizzata come parcheggio e spazio di manovra e in parte adibita a vivaio. La disponibilità di tale area appartiene di fatto al nucleo famigliare residente nei rispettivi appartamenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche del bene pignorato è stato previsto un unico lotto di vendita comprendente l'immobile sub 2.

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 Appia Nord n.80, 04012
  Immobile residenziale costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un edificio su due livelli, realizzato all'interno di un lotto di terreno in un'area con destinazione agricola esterna al centro abitato di Cisterna di Latina. Tale area è accessibile con ingresso carrabile dalla strada SS 7 Appia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 30, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 133.650,00
  Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2025) zona E2, l'esame delle valutazioni online del Borsino immobiliare.it e Casa.it, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La consultazione delle vendite immobiliari sul sito astegiudiziarie.it nel Comune di Cisterna di Latina non ha prodotto risultati utili alla stima. Pertanto sono stati valutati: i dati OMI per le zone similari che riferiscono un valore di marcato per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale di €/mq.1250,00 (min) e €/mq.1450,00 (max); - i valori del Borsino immobiliare: fascia media valore medio €/mq.1375,00; - vari annunci pubblicati per vendite di alloggi similari. AL fine del calcolo della superficie convenzionale sulla quale determinare la stima, è stato utilizzato il coefficiente di ponderazione di 0,20 per la parte del ballatoio che consente l'ingresso all'immobile.
Pertanto in relazione al valore di mercato, tenuto conto dello stato dell'immobile ed ogni altro elemento utile alla stima, si considera un valore unitario di stima di €/mq.1350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n.80, 04012	99,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 133.650,00	100,00%	€ 133.650,00
				Valore di stima:	€ 133.650,00

Valore di stima: € 133.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16.000,00	€
Spese per il ripristino della distribuzione interna degli ambienti e modifica impianti	2.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 115.650,00**

Il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche. Sono state valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato, le prime riguardano soprattutto la posizione ed il contesto di ubicazione, le altre si riferiscono principalmente al proprio stato di conservazione.
Il valore di stima determinato si riferisce all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, considerando la necessità di eseguire gli interventi di modifica e ripristino finalizzati alla ricostituzione delle superfici originariamente costituenti l'unità residenziale identificata catastalmente con il subalterno 2, nonché i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica.

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

Latina, li 31/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Marchi Paolo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n.80, 04012
  Immobile residenziale costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un edificio su due livelli, realizzato all'interno di un lotto di terreno in un'area con destinazione agricola esterna al centro abitato di Cisterna di Latina. Tale area è accessibile con ingresso carrabile dalla strada SS 7 Appia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 30, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in zona H Rurale di PRG, destinate ad uso agricolo ed ad attività ad esse strettamente indipendenti (N.T.A. art.16)

Prezzo base d'asta: **€ 115.650,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Appia Nord n.80, 04012		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 30, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	99,00 mq
Stato conservativo:	In merito allo stato manutentivo, l'immobile si presenta in buono stato; le finiture interne dei pavimenti, degli infissi e degli impianti sono di media qualità.		
Descrizione:	Immobile residenziale costituito da un appartamento sito al piano rialzato di un edificio su due livelli, realizzato all'interno di un lotto di terreno in un'area con destinazione agricola esterna al centro abitato di Cisterna di Latina. Tale area è accessibile con ingresso carrabile dalla strada SS 7 Appia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Latina il 18/07/2008
  Reg. gen. 3722 - Reg. part. 20315
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 dpr 602 del 1973
  Iscritto a Latina il 19/05/2015
  Reg. gen. 10188 - Reg. part. 1457
  Quota: 1/1
  Importo: € 52.046,78
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto del 15/06/2023
  Iscritto a Latina il 16/06/2023
  Reg. gen. 16626 - Reg. part. 1728
  Quota: 1/1
  Importo: € 100.438,96
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Latina il 09/04/2025
  Reg. gen. 9271 - Reg. part. 6962
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****