

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasso Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1 .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	10

Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.743,07</b> .....	23

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Ing. Nasso Luca, con studio in Via del Lido, C.C. Morbella Scala A - 04100 - Latina (LT), email luca.nasso@gmail.com, PEC luca.nasso@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Trattasi di un appartamento civile all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Trattasi di un posto auto posto al piano interrato di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 prodotta dalla parte procedente, composta da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 23.05.2023 del Notaio dott. Niccolò Tiecco, risulta completa.

##### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 prodotta dalla parte procedente, composta da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 23.05.2023 del Notaio dott. Niccolò Tiecco, risulta completa.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

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.

##### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

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.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO 2

I confini del bene sono i seguenti:

Nord: Immobile identificato al Foglio 168 Particella 257 Sub 8;  
Est: Corpo scala condominiale;  
Sud: Foglio 168 Particella 436 (corte);  
Ovest: Foglio 168 Particella 436 (corte).

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO S1

I confini del bene sono i seguenti:

Nord: Percorso comune;  
Est: Posto auto B3;  
Sud: Particella 436;  
Ovest: Scala condominiale.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale <sup>e</sup>	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	2
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	2,90 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>88,30 mq</b>
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1S - 2
Dal 01/01/1994 al 28/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1S - 2
Dal 28/04/1997 al 28/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1S - 2
Dal 28/12/1998 al 19/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano 2
Dal 19/05/2006 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano 2

Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 85 mq Rendita € 418,33 Piano 2
Dal 12/10/2018 al 12/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 mq Rendita € 418,33 Piano 2
Dal 12/10/2019 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 mq Rendita € 418,33 Piano 2

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Piano S1
Dal 01/01/1994 al 28/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 13,94 Piano S1
Dal 28/04/1997 al 19/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 13,94 Piano S1
Dal 19/05/2006 al 21/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 13,94 Piano S1
Dal 21/07/2015 al 21/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 13,94

		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 13,94 Piano S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	257	9	1	A2	3	6	87 mq	418,33 €	2	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti all'interno dell'immobile lievi difformità relative alle tramezzature interne. Pertanto sarà necessario presentare docfa per diversa distribuzione interna, a seguito di presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	257	18	1	C6	1	9 mq	11 mq	13,94 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare le seguenti difformità interne:

- Assenza della porta di comunicazione con la scala condominiale;
- Diversa dimensione delle finestre;
- Assenza del pilastro centrale.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Oltre al sopralluogo in sito del 04/10/2024, è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Latina in data 22/10/24 e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina.

Si relaziona inoltre che si è provveduto a predisporre l'APE dell'immobile (con impianto simulato) ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non è stata rinvenuta la documentazione tecnica di rito a corredo degli impianti (libretto di impianto ed ultimo rapporto di controllo tecnico ai sensi del D.Lgs 192/05), documentazione necessaria ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente e per la quale si è stimato un costo complessivo di circa € 1.500; sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica ed eventuale manutenzione degli impianti, regolarizzare tale aspetto.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Oltre al sopralluogo in sito del 04/10/2024, è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Latina in data 22/10/24 e presso l'Agenzia delle Entrate di Latina.

## PATTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

E' presente un contratto di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Il bene al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di conservazione.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Il bene al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Non sono presenti parti comuni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Non ci sono servitù, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Trattasi di abitazione ricadente all'interno di un edificio residenziale costituito da n.4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Latina, in Via Villafranca n°46.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a telaio in c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a terrazzo non praticabile.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante scala condominiale.

- suddivisione: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere da letto, n.2 bagni e n.2 balconi.

La consistenza e le caratteristiche dei locali sono le seguenti:

- superficie lorda residenziale pari a 88 mq circa.
- altezza utile interna: 2,90 m circa;
- esposizione: su due lati;
- finiture: le finiture interne sono di buona qualità.
- pavimentazione interna: gres porcellanato.
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- porte: in legno tamburato;
- bagni: pavimento e rivestimento per un'altezza pari a 2,00 m circa con gres porcellanato e apparecchiature igienico sanitarie in porcellana.
- tramezzature: in blocchi forati di laterizio.
- infissi: in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc;
- impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario multistrato, impianto termico con caldaia esterna e radiatori in ghisa.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Trattasi di posto auto ricadente all'interno di un'autorimessa posta al piano interrato di un edificio residenziale costituito da n.4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Latina, in Via Villafranca n°46.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato si riporta quanto di seguito:

- struttura in elevazione: Struttura a telaio in c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- fondazioni: a travi rovesce;
- tramezzature interne: in laterizio;
- copertura: a terrazzo non praticabile.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile:

accesso: si accede all'interno del bene mediante rampa condominiale direttamente collegata a Via Villafranca.

Si accede al posto auto B4 mediante passaggio comune.

La consistenza e le caratteristiche del posto auto sono le seguenti:

- superficie pari a 9 mq circa.
- pavimentazione interna: cotto.
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- tramezzature: in blocchi forati di laterizio.
- infissi: in ferro con vetro singolo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2024
- Scadenza contratto: 15/01/2025

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo, in data 04/10/2024, è stata rilevata la presenza di materiale vario in corrispondenza del posto auto in esame, come visibile dalle foto riportate in allegato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/04/1997	**** Omissis ****	<b>Impianto Meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/1997 al 19/05/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Miano	28/04/1997	4337	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nasoni Umberto	19/05/2006	62118	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/04/1997	**** Omissis ****	<b>Impianto Meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/04/1997 al 19/05/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Miano	28/04/1997			4337	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	13/05/1997			1763	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 23/05/2006  
Reg. gen. 18078 - Reg. part. 4618  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,79 %  
Rogante: Nasoni Umberto  
Data: 19/05/2006  
N° repertorio: 62119



**Trascrizioni**



- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Latina il 21/05/1997  
Reg. gen. 9119 - Reg. part. 6373  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a LATINA il 23/05/2006  
Reg. gen. 18077 - Reg. part. 10253  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 15/05/2023  
Reg. gen. 13375 - Reg. part. 9626  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 30/10/2024  
Reg. gen. 27191 - Reg. part. 21122  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 23/05/2006  
Reg. gen. 18078 - Reg. part. 4618  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,79 %  
Rogante: Nasoni Umberto  
Data: 19/05/2006  
N° repertorio: 62119

### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Latina il 21/05/1997  
Reg. gen. 9119 - Reg. part. 6373  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a LATINA il 23/05/2006  
Reg. gen. 18077 - Reg. part. 10253  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 15/05/2023  
Reg. gen. 13375 - Reg. part. 9626  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 30/10/2024  
Reg. gen. 27191 - Reg. part. 21122  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

Il bene ricade all'interno del P.P.E. R/3 del Comune di Latina.

All'interno del P.R.G. l'area ricade nelle zone di "Ridimensionamento Edilizio e Viario" (Tavola 5).

Nel P.T.P.R. l'area ricade all'interno del "Paesaggio degli insediamenti urbani", nella fascia di rispetto di 150 m dai centri storici (art. 43 del P.T.P.R.).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO S1**

Il bene ricade all'interno del P.P.E. R/3 del Comune di Latina.

All'interno del P.R.G. l'area ricade nelle zone di "Ridimensionamento Edilizio e Viario" (Tavola 5).

Nel P.T.P.R. l'area ricade all'interno del "Paesaggio degli insediamenti urbani", nella fascia di rispetto di 150 m dai centri storici (art. 43 del P.T.P.R.).

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO 2**

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.

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Latina in data 22/10/2024 risulta che il bene risulta autorizzato con Licenza di Costruzione n. 34765 del 24/03/1967 (Variante piano interrato).

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (modifica tramezzature).

In particolare nella visura catastale storica dell'immobile risulta presente una variazione catastale del 28/12/1998 per "Diversa distribuzione degli spazi interni Ristrutturazione" di cui non è stata rinvenuta documentazione all'interno del fascicolo edilizio.

Pertanto, per la regolarizzazione di tali opere eseguite in difformità è possibile presentare C.I.L.A. in sanatoria (o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla concessione edilizia).

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto per la stima finale del valore del bene.

**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.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILAFRANCA 46, PIANO S1**

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.

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Latina in data 22/10/2024 il bene risulta autorizzato con Licenza di Costruzione n. 34765 del 24/03/1967 (Variante piano interrato). Dal sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare le seguenti difformità interne:

- Assenza della porta di comunicazione con la scala condominiale;
- Diversa dimensione delle finestre.

Per la regolarizzazione di tali opere eseguite in difformità è possibile presentare S.C.I.A. in sanatoria (o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi di cui alla concessione edilizia).

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto per la stima finale del valore del bene.

### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO 2**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 351,48

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.235,67

Sono presenti spese condominiali insolute per un importo complessivo pari a € 2.661,93.

Si precisa inoltre che è presente un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio. La quota di quest'ultimo, relativa agli eseguiti, risulta pari a 338,30 (vedi allegato).

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VILLAFRANCA 46, PIANO S1**

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2  
 Trattasi di un appartamento civile all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 154.525,00
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1  
 Trattasi di un posto auto posto al piano interrato di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 7.380,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2	88,30 mq	1.750,00 €/mq	€ 154.525,00	100,00%	€ 154.525,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1	9,00 mq	820,00 €/mq	€ 7.380,00	100,00%	€ 7.380,00
Valore di stima:					€ 161.905,00

Valore di stima: € 161.905,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Oneri per redazione A.P.E.	1500,00	€
Spese condominiali insolute	2661,93	€

**Valore finale di stima: € 152.743,07**

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 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nasso Luca

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso agli atti presso il Comune di Latina
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria di rilievo sub 9
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE SUB 9
- ✓ N° 10 Foto - SUB 9
- ✓ N° 11 Foto - SUB 18
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato stato di famiglia
- ✓ N° 15 Altri allegati - Spese condominiali insolute
- ✓ N° 16 Altri allegati - Normativa urbanistica P.P.E. R/3



✓ N° 17 Altri allegati - Ricevute raccomandate e pec perizia



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2  
Trattasi di un appartamento civile all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene ricade all'interno del P.P.E. R/3 del Comune di Latina. All'interno del P.R.G. l'area ricade nelle zone di "Ridimensionamento Edilizio e Viario" (Tavola 5). Nel P.T.P.R. l'area ricade all'interno del "Paesaggio degli insediamenti urbani", nella fascia di rispetto di 150 m dai centri storici (art. 43 del P.T.P.R.).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1  
Trattasi di un posto auto posto al piano interrato di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene ricade all'interno del P.P.E. R/3 del Comune di Latina. All'interno del P.R.G. l'area ricade nelle zone di "Ridimensionamento Edilizio e Viario" (Tavola 5). Nel P.T.P.R. l'area ricade all'interno del "Paesaggio degli insediamenti urbani", nella fascia di rispetto di 150 m dai centri storici (art. 43 del P.T.P.R.).

**Prezzo base d'asta: € 152.743,07**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.743,07**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 257, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	88,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento civile all'interno di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Villafranca 46, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 257, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto posto al piano interrato di un edificio residenziale, sito nel Comune di Latina, composto da n.13 immobili residenziali con annessi garage e cantine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		