

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciolli Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Codice fiscale: 01275240586

contro

Codice fiscale:

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra...	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra...	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra...	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra...	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra...	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra.	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 12	
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 12	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 13	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 13	
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 13	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 14	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 16	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 18	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	18

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 19	
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 19	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2019 del R.G.E.	25
Lotto Unico.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra. 27	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	28

In data 02/03/2020, il sottoscritto Geom. Ciolli Fabio, con studio in Via Bruno Buozzi, 66 - 04010 - Bassiano (LT), email urbanistica@comune.bassiano.lt.it, Tel. 0773 355226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIBABELLA N. 28, PIANO TERRA

Fabbricato per civile abitazione unifamiliare disposto al piano terra ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona caratterizzata dalla presenza di residenze con tipologie mono - plurifamiliari sorte per la maggior parte dei casi spontaneamente tra gli anni '60 - '80.

L'immobile, dalla superficie lorda complessiva di circa 115,00 mq. consta di portico, ingresso - soggiorno, pranzo, angolo cottura, due camere da letto e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIBABELLA N. 28

Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari.

Detto lotto, dalla superficie catastale di mq. 570,00 circa, comprensiva delle porzioni lasciate a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella e via delle Azalee), costituisce di fatto la corte pertinenziale del fabbricato residenziale di cui al lotto n. 1.

Perimetralmente risulta delimitato con muretto in blocchetti di cemento e rete metallica romboidale

sostenuta da paletti in ferro.

Nel suo interno è stato rinvenuto un manufatto di m. 12,45 x m. 6,00 x m. 2,70 di altezza media, realizzato in aderenza al fabbricato di cui al lotto n. 1, destinato parte a deposito e parte ad ampio monolocale abitabile adibito a cucina e zona pranzo - soggiorno.

Atteso che detto manufatto risulta edificato in assenza di titolo abilitativo e non suscettibile di sanatoria edilizia, l'Esperto ne omette la valutazione.

Inoltre, come si rileva nell'elaborato fotografico, sempre all'interno del lotto è stata rinvenuta la presenza di baracca da cantiere, pollaio e tettoia rimovibile di irrilevanti valore economico anch'esse non valutabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari.

A causa del mancato allineamento degli identificativi del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati, su detto lotto di terreno, dalla superficie catastale di mq. 252,00 circa comprensiva della porzione lasciata a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella) insiste l'area di sedime di circa mq. 113,00 rappresentata dal fabbricato di cui al lotto n. 1.

Ai fini della stima l'Esperto tiene conto della effettiva consistenza di circa 139,00 mq (mq. 252 - mq. 113,00) al netto dell'area occupata dal fabbricato e non di quella catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile a firma del Dott. Rocco MANCUSO, notaio in Lecce, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 02.05.2019.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile a firma del Dott. Rocco MANCUSO, notaio in Lecce, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 02.05.2019.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile a firma del Dott. Rocco MANCUSO, notaio in Lecce, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 02.05.2019.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Il fabbricato confina con via Cerciabella, particella 707, per due lati con particella 569 (di cui al bene n. 2), salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Il lotto di terreno confina per due lato con il fabbricato descritto nel lotto 1, via delle Azalee, particella 707, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Il lotto di terreno confina per due lati con il fabbricato descritto nel lotto 1, via delle Azalee, particella 707, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	78,50 mq	101,35 mq	1,00	101,35 mq	3,00 m	Terra
Portico	11,08 mq	11,08 mq	0,25	2,77 mq	3,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	104,12 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	104,12 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	570,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	139,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1985 al 15/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 70 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 222,08 Piano Terra
--	--	---

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1985 al 15/04/1985		Catasto Terreni Fg. 120, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 5,70 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 5,30

L'intestatario catastale non corrisponde a quello reale per il mancato ricongiungimento dell'usufrutto, in testa a (genitore dell'esecutat.) deceduto in Latina il giorno 08.04.2000 come desunto nell'allegato certificato di morte, alla nuda proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1985 al 15/04/1985		Catasto Terreni Fg. 120, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 5,70 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 5,30

L'intestatario catastale non corrisponde a quello reale per il mancato ricongiungimento dell'usufrutto, in testa a (genitore dell'esecutat.) deceduto in Latina il giorno 08.04.2000 come desunto nell'allegato certificato di morte, alla nuda proprietà.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	570				Seminativo arborato	4	1,39 mq	6,45 €	5,3 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto, come innanzi riferito, sulla particella di terreno in esame di mq. 252,00 insiste il fabbricato di cui al lotto n. 1 di mq. 113,00 circa.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura "Seminativo Arborato" indicata in catasto e quella esistente da individuarsi come parte area di sedime del fabbricato e parte come corte del medesimo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava abitata dall'esecutata, in discreto stato di manutenzione e conservazione con evidenti infiltrazioni estese su buona parte del soffitto provenienti dal terrazzo di copertura necessitante di mirato interventi di rifacimento del manto impermeabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Non sussistono parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Non sussistono parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Non sono stati rilevati servitù, censo, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Non sono stati rilevati servitù, censo, livelli ed usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Non sono stati rilevati servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura ordinaria, travi di collegamento in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a terrazzo piano con solaio in latero - cemento non praticabile; esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. La pavimentazione interna è in marmittoni, le porte sono in legno tamburato, gli infissi parte in legno con persiane ed avvolgibili in pvc e parte in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc. Impianti presenti: elettrico, riscaldamento alimentato a gpl, tv, idrico per usi non potabili assicurato da pozzo trivellato, fognario

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo il compendio pignorato è risultato occupato dall'esecutata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

All'atto del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato dall'esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

All'atto del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato dall'esecutata.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985 al 15/04/2022	nata a il - proprietaria quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Carla QUATTROCIOCCHI, notaio in Cisterna di Latina	16/03/1985	10287	1364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	27/03/1985	4481	3662
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si registrano ulteriori atti traslativi successivi al pignoramento.

Il citato atto di provenienza è stato acquisito dall'Esperto presso lo studio notarile del rogante Dott.ssa Carla Quattrociochi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985 al 15/04/2022	nata a il - proprietaria quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Carla QUATTROCIOCCHI,	16/03/1985	10287	1364

notaio in Cisterna di Latina			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Latina	27/03/1985	4480	3661
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si registrano ulteriori atti traslativi successivi al pignoramento.

Il citato atto di provenienza è stato acquisito dall'Esperto presso lo studio notarile del rogante Dott.ssa Carla Quattrococchi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985 al 15/04/2022	nata a il 26/12/1965 - proprietaria quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Carla QUATTROCIOCCHI, notaio in Cisterna di Latina	16/03/1985	10287	1364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	27/03/1985	4480	3661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE

Per quanto riguarda

- ASTE**
GIUDIZIARIE®

mento risulta

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

04/06/2019, sono

- **Ipoteca Vo**
Iscritto a L
Reg. gen. 2

ASTE GIUDIZIARIE®

- Quota: 1/1
A favore di

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/10/2015
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 3144
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro
Capitale: € 54.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 02/05/2019
Reg. gen. 9858 - Reg. part. 7115
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/10/2015
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 3144
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro
Capitale: € 54.000,00

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 02/05/2019

Reg. gen. 9858 - Reg. part. 7115

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA

L'immobile pignorato è ubicato all'interno della variante speciale di recupero del nucleo abusivo denominato "Nucleo Cerciabella", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

L'immobile pignorato è ubicato all'interno della variante speciale di recupero del nucleo abusivo denominato "Nucleo Cerciabella", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

L'immobile pignorato è ubicato all'interno della variante speciale di recupero del nucleo abusivo denominato "Nucleo Cerciabella", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIBABELLA N. 28, PIANO TERRA

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore all'1/9/1967.

Prendendo come riferimento la planimetria di accatastamento presentata all'Ute di Latina il 26.08.1972, si rileva che l'angolo cottura ricavato su porzione del portico è stato edificato successivamente a tale data e, per come riferito dall'esecutata in sede di sopralluogo, in assenza di titolo abilitativo.

Pertanto per detta porzione ampliata, non suscettibile di sanatoria edilizia, si dovrà procedere alla demolizione ed al ripristino dello stato quo ante affrontando un costo valutato in linea di massima in circa € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIBABELLA N. 28, PIANO TERRA

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIBABELLA N. 28

Non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIBABELLA N. 28

Non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra
Fabbricato per civile abitazione unifamiliare disposto al piano terra ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona caratterizzata dalla presenza di residenze con tipologie mono - plurifamiliari sorte nella maggior parte dei casi spontaneamente tra gli anni '60 - '80. L'immobile, dalla superficie lorda complessiva di circa 115,00 mq, consta di portico, ingresso - soggiorno, pranzo, angolo cottura, due camere da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 70, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.472,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. L'importo innanzi determinato in € 62.472,00 dovrà essere depurato del costo necessario - quantificabile in linea di massima in € 5.000,00 circa - per ripristinare lo stato quo ante ed eliminare l'ampliamento abusivo non suscettibile di sanatoria edilizia consistente nella realizzazione dell'angolo cottura su porzione del portico. Pertanto il valore finale sarà: € 62.472,00 - € 5.000,00 = € 57.472,00

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28**

Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari. Detto lotto, dalla superficie catastale di mq. 570,00 circa comprensiva delle porzioni lasciate a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella e via delle Azalee), costituisce di fatto la corte pertinenziale del fabbricato residenziale di cui al lotto n. 1. Perimetralmente risulta delimitato con muretto in blocchetti di cemento e rete metallica romboidale sostenuta da paletti in ferro. Nel suo interno è stato rinvenuto un manufatto di m. 12,45 x m. 6,00 x m. 2,70 di altezza media, realizzato in aderenza al fabbricato di cui al lotto n. 1, destinato parte a deposito e parte ad ampio monolocale abitabile adibito a cucina e zona pranzo - soggiorno. Atteso che detto manufatto risulta edificato in assenza di titolo abilitativo e non suscettibile di sanatoria edilizia, l'Esperto ne omette la valutazione. Inoltre, come si rileva nell'elaborato fotografico, sempre all'interno del lotto è stata rinvenuta la presenza di baracca da cantiere, pollaio e tettoia rimovibile di irrilevanti valore economico anch'esse non valutabili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 569, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.100,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

L'importo innanzi determinato in € 17.100,00 dovrà essere depurato del costo necessario - quantificabile in linea di massima in € 8.000,00 circa - per ripristinare lo stato quo ante mediante la

demolizione del manufatto abusivo. Pertanto il valore finale sarà: € 17.100,00 - € 8.000,00 = € 9.100,00.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28**

Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari. A causa del mancato allineamento degli identificativi del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati, detto lotto, dalla superficie catastale di mq. 252,00 circa comprensiva della porzione lasciata a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella) insiste, di fatto, l'area di sedime di circa mq. 113,00 rappresentata dal fabbricato di cui al lotto n. 1. Ai fini della stima l'Esperto tiene conto della effettiva consistenza di circa 139,00 mq (mq. 252 - mq. 113,00) e non di quella catastale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 570, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.780,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra	104,12 mq	600,00 €/mq	€ 62.472,00	100,00%	€ 62.472,00
Bene N° 2 - Terreno Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	570,00 mq	30,00 €/mq	€ 17.100,00	100,00%	€ 17.100,00
Bene N° 3 - Terreno Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28	139,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.780,00	100,00%	€ 2.780,00
Valore di stima:					€ 82.352,00

In definitiva il prezzo di vendita dell'intero compendio immobiliare pignorato, al netto delle spese di cui sopra, sarà di € 82.400,00 così come segue:

- Bene n. 1 : Catasto Fabbricati - foglio 120 particella 70 = € 57.472,00

- Bene n. 2 : Catasto Fabbricati - foglio 120 particella 569 = € 9.100,00

- Bene n. 1 : Catasto Fabbricati - foglio 120 particella 570 = € 2.780,00

Sommano € 82.352,00, in c.t. € 82.400,00

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.

Bassiano, li 15/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ciolli Fabio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Certificato di morte di
- ✓ N° 3 - Estratti di mappa
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale f. 120 part. 70
- ✓ N° 5 - Visura storica catastale foglio 120 part. 70
- ✓ N° 6 - Visura storica catastale foglio 120 part. 569
- ✓ N° 7 - Visura storica catastale foglio 120 part. 570
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Predisposizione APE
- ✓ N° 10 - Prova invio perizia immobiliare alle Parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra
 Fabbricato per civile abitazione unifamiliare disposto al piano terra ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona caratterizzata dalla presenza di residenze con tipologie mono - plurifamiliari sorte nella maggior parte dei casi spontaneamente tra gli anni '60 - '80. L'immobile, dalla superficie lorda complessiva di circa 115,00 mq, consta di portico, ingresso - soggiorno, pranzo, angolo cottura, due camere da letto e bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 70, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato all'interno della variante speciale di recupero del nucleo abusivo denominato "Nucleo Cerciabella", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28
 Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari. Detto lotto, dalla superficie catastale di mq. 570,00 circa comprensiva delle porzioni lasciate a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella e via delle Azalee), costituisce di fatto la corte pertinenziale del fabbricato residenziale di cui al lotto n. 1. Perimetralmente risulta delimitato con muretto in blocchetti di cemento e rete metallica romboidale sostenuta da paletti in ferro. Nel suo interno è stato rinvenuto un manufatto di m. 12,45 x m. 6,00 x m. 2,70 di altezza media, realizzato in aderenza al fabbricato di cui al lotto n. 1, destinato parte a deposito e parte ad ampio monolocale abitabile adibito a cucina e zona pranzo - soggiorno. Atteso che detto manufatto risulta edificato in assenza di titolo abilitativo e non suscettibile di sanatoria edilizia, l'Esperto ne omette la valutazione. Inoltre, come si rileva nell'elaborato fotografico, sempre all'interno del lotto è stata rinvenuta la presenza di baracca da cantiere, pollaio e tettoia rimovibile di irrilevanti valore economico anch'esse non valutabili.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 569, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato all'interno della variante speciale di recupero del nucleo abusivo denominato "Nucleo Cerciabella", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28

Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari. A causa del mancato allineamento degli identificativi del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati, detto lotto, dalla superficie catastale di mq. 252,00 circa comprensiva della porzione lasciata a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella) insiste, di fatto, l'area di sedime di circa mq.113,00 rappresentata dal fabbricato di cui al lotto n. 1. Ai fini della stima l'Esperto tiene conto della effettiva consistenza di circa 139,00 mq (mq. 252 - mq. 113,00) e non di quella catastale.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 120, Part. 570**, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato all'interno della variante speciale di recupero del nucleo abusivo denominato "Nucleo Cerciabella", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 70, Categoria A3	Superficie	104,12 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava abitata dall'esecutata, in discreto stato di manutenzione e conservazione con evidenti infiltrazioni estese su buona parte del soffitto provenienti dal terrazzo di copertura necessitante di mirato interventi di rifacimento del manto impermeabile.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione unifamiliare disposto al piano terra ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona caratterizzata dalla presenza di residenze con tipologie mono - plurifamiliari sorte nella maggior parte dei casi spontaneamente tra gli anni '60 - '80. L'immobile, dalla superficie lorda complessiva di circa 115,00 mq, consta di portico, ingresso - soggiorno, pranzo, angolo cottura, due camere da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 569, Qualità Seminativo arborato	Superficie	570,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari. Detto lotto, avente una superficie catastale di mq. 570,00 circa comprensiva delle porzioni lasciate a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella e via delle Azalee), costituisce di fatto la corte pertinenziale del fabbricato residenziale di cui al lotto n. 1. Perimetralmente risulta delimitato con muretto in blocchetti di cemento e rete metallica romboidale sostenuta da paletti in ferro. Nel suo interno è stato rinvenuto un manufatto di m. 12,45 x m. 6,00 x m. 2,70 di altezza media, realizzato in aderenza al fabbricato di cui al lotto n. 1, destinato parte a deposito e parte ad ampio monolocale abitabile adibito a cucina e zona pranzo - soggiorno. Atteso che detto manufatto risulta edificato in assenza di titolo abilitativo e non suscettibile di sanatoria edilizia, l'Esperto ne omette la valutazione. Inoltre, come si rileva nell'elaborato fotografico, sempre all'interno del lotto è stata rinvenuta la presenza di baracca da cantiere, pollaio e tettoia rimovibile di irrilevanti valore economico anch'esse non valutabili.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Cerciabella n. 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 570, Qualità Seminativo arborato	Superficie	139,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno ubicato in agro di Cisterna di Latina, località Cerciabella, precisamente in via Cerciabella n. 28 (già via della Fontanella) in zona piuttosto urbanizzata con tipologie mono - plurifamiliari. A causa del mancato allineamento degli identificativi del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati, detto lotto, dalla superficie catastale di mq. 252,00 circa comprensiva della porzione lasciata a disposizione per la viabilità di zona (via Cerciabella) insiste, di fatto, l'area di sedime di circa mq. 113,00 rappresentata dal fabbricato di cui al lotto n. 1. Ai fini della stima l'Esperto tiene conto della effettiva consistenza di circa 139,00 mq (mq. 252 - mq. 113,00) e non di quella catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA
CERCIABELLA N. 28, PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/10/2015
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 3144
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro
Capitale: € 54.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 02/05/2019
Reg. gen. 9858 - Reg. part. 7115
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 22/10/2015
Reg. gen. 21177 - Reg. part. 3144
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro
Capitale: € 54.000,00

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 02/05/2019

Reg. gen. 9858 - Reg. part. 7115

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Contro

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA CERCIABELLA N. 28

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 22/10/2015

Reg. gen. 21177 - Reg. part. 3144

Quota: 1/1

Importo: € 108.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Contro

Capitale: € 54.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 02/05/2019

Reg. gen. 9858 - Reg. part. 7115

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Contro