

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Urso Luana, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.024,16	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

All'udienza del 13/06/2025, il sottoscritto Ing. D'Urso Luana, con studio in Appia 656 - 04028 - Minturno (LT), email inglunadurso@gmail.com, PEC luana.durso@ingpec.eu, Tel. 333 1235943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA VALLOMBROSA, 21, piano T (Coord. Geografiche: 41.5908; 12.82808)

DESCRIZIONE

Il lotto relativo al bene pignorato è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al Fg. 46 P.lla 255 sub 1-2 (graffati) cat. A/4.

Il villino è ubicato nel Comune di Cisterna di Latina in via Vallombrosa n. 21, località Sant'Ilario, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, è composto da un'unica unità immobiliare ed ha destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra con copertura piana e, rispetto al piano dell'area cortilizia, è rialzato di circa 50 cm.

La zona è in posizione periferica, in località Sant'Ilario. Essendo una zona più decentrata, i servizi essenziali sono collocati verso il centro di Cisterna di Latina, a circa 13 km dal centro cittadino (collocazione della Casa Comunale). Il quartiere si caratterizza prevalentemente come un'area residenziale periferica a vocazione rurale.

L'area è composta principalmente da villini e abitazioni singole con giardino. La zona ha mantenuto caratteristiche di periferia, immersa nell'Agro Pontino, con un ambiente più tranquillo e meno densamente popolato rispetto al nucleo urbano.

Salendo tre gradini, sul lato Nord del fabbricato, si accede alla zona soggiorno/pranzo che si trova in posizione centrale rispetto ai vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare e che sono di seguito riportati:

- Una zona cucina/soggiorno di mq 26,25, con esposizione Nord e Sud;
- Una cameretta di mq 7,85 con esposizione Nord-Est;
- Una cameretta di mq 9,35 con esposizione Sud-Est;
- Una camera di mq 13 con esposizione Nord;
- Un bagno (mq 3,95) e un disimpegno (mq 2,80), entrambi con esposizione Sud.

In corrispondenza del portone di ingresso è presente una tettoia, aperta su tre lati, costituita da un'esile struttura metallica con sovrastanti lastre ondulate in pvc.

L'altezza netta del piano rialzato è 2,85 m.

L'unità immobiliare è completata da un locale garage/deposito di mq 13,55 (esposto sui lati N-O-S) a cui si accede direttamente dall'esterno, tramite portone in ferro a doppia anta e posto alla stessa quota dell'area cortilizia.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Esistono gli attacchi per i radiatori, ma questi non sono presenti. La caldaia per il riscaldamento risulta assente.

Nel soggiorno è presente una stufa a legna. Sono presenti due condizionatori di vecchia data, uno nel soggiorno, l'altro nella camera da letto.

Il fabbisogno di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno istantaneo a gas (modello Primo Eco/marca Innovita).

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, né libretto di impianto.

Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento.

Il villino è circondato da un giardino di circa mq 818 recintato in parte con rete metallica (lato Sud), in parte con muretti in blocchetti di cemento.

A confine con Via Vallombrosa è stata rilevata la presenza di una piccola tettoia, aperta su un lato costruita in assenza di titolo edificatorio.

Il giardino in parte è pavimentato con piastrelle di cemento, in parte è lasciato a verde e vi sono alberi di vario tipo.

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.

Il primo accesso è avvenuto in data 15/07/2025. L'esecutata si è dimostrata collaborativa.

L'immobile era abitato dall'esecutata e dai suoi due figli, **** Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 25/02/2026 ed è stato rivolto ad un ulteriore rilievo metrico e fotografico.

Allo stato attuale l'immobile è abitato dall'esecutata e da sua figlia, **** Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia aggiornato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA VALLOMBROSA, 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** del 23/07/2024.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTE

- La Sig.ra **** Omissis **** acquistava l'immobile dalla Sig.ra **** Omissis **** con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 10/04/2006 rep.66640/19722 Notaio **** Omissis **** in regime di comunione legale con il marito **** Omissis ****.

- La sig.ra **** Omissis **** acquistava la quota di 1/2 dell'immobile pignorato dal marito **** Omissis **** con atto del 31/03/2008 rep. 71808/23390 Notaio **** Omissis **** con annotazione del regime di separazione dei beni.

- Il 29/07/1989 i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** contraevano matrimonio in Ventimiglia (IM).

- Con atto del 31/03/2008 a rogito del notaio **** Omissis **** gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** sceglievano il regime di separazione dei beni.

- Con Provvedimento del Tribunale di Latina in data 08/05/2018 veniva omologata la separazione consensuale tra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- Con sentenza della Corte d'Appello di Genova del 13/02/2024, che dichiarava efficace nello Stato la sentenza dell'autorità ecclesiastica in merito alla nullità del matrimonio (formula 171) (art. 8. n. 2 dell'accordo fra Italia e Santa Sede ratificato con legge 25 marzo 1985, n. 121 e art. 69, primo comma, lettera d) del D.P.R. 3 novembre 2000, n.396), trascritta in data 15/01/2025 nei registri del matrimonio del Comune di Ventimiglia N. 2 P. 2 S. C anno 2025, è stata resa efficace nello Stato la sentenza del TRIBUNALE REGIONALE PUGLIESE DI BARI in data 24.10.2022 con la quale fu pronunciata la nullità del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto tra **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene pignorato è costituito da un villino dotato di corte esclusiva ed è identificato al N.C.E.U. dalla part. 255 fg. 46 sub 1-2 graffati.

Esso confina:

- sul lato NORD la part. 619 fg. 46 (proprietà **** Omissis ****);
- sul lato SUD con le partt. 269-256 fg. 46 (stessa proprietà **** Omissis ****);
- sul lato EST con VIA VALLOMBROSA;
- sul lato OVEST con con la part. 260 fg. 46 (proprietà **** Omissis ****) e con la part. 259 (proprietà **** Omissis ****).

Si allegano estratto di mappa e planimetrie.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano

Abitazione	63,20 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,85 m	Terra
Locale di deposito	13,55 mq	17,01 mq	0,50	8,51 mq	2,70 m	Terra
Giardino per la quota del quintuplo della sup dei vani principali	485,05 mq	485,05 mq	0,10	48,51 mq	0,00 m	
Giardino per la quota eccedente il quintuplo della sup dei vani principali	332,95 mq	332,95 mq	0,02	6,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione Ordinaria. La superficie commerciale delle unità immobiliari parti di un edificio (gruppo R) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti viene considerato:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici dei divisori interni
- 100% delle superfici pareti portanti e perimetrali fino allo spessore di 50 cm

Della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento viene considerato:

- 30% dei balconi e dei terrazzi fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare e 2 % per superfici eccedenti 10 di 33 detto limite;

Della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di servizio viene considerato:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani principali;
- 25% dei locali destinati a cantine e depositi non comunicanti con i vani principali;

Per la determinazione della consistenza dei beni pignorati, ai fini estimativi, si è tenuto conto delle reali superfici perché, in esito al sopralluogo effettuato, esse sono risultate compatibili con quelle di cui alla richiesta di concessione in sanatoria.

Nel calcolo della consistenza dell'immobile, per i vani in cui l'altezza è variabile, è stata inserita l'altezza media. Il dettaglio del calcolo delle superfici è riportato negli allegati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria F3, Cons. 0 Graffato 2
Dal 01/01/1990 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria F3, Cons. 0 Graffato 2
Dal 01/06/1990 al 01/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria F3, Cons. 0 Graffato 2
Dal 24/02/2006 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T Graffato 2
Dal 10/04/2006 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T Graffato 2
Dal 31/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T Graffato 2
Dal 09/11/2015 al 28/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 255, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 255,65 Piano T Graffato 2

-Alla data attuale i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

-Dalle visure effettuate la part. 255 del fg. 46 deriva dal frazionamento della part. 31 fg. 46 (frazionamento in atti dal 26/07/91 n.96.1/1985).

-L'immobile pignorato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia dal sig. **** Omissis **** e la struttura al rustico è stata ultimata prima del 30/09/1983.

-Con atto di compravendita rep. 9001 racc. 1358 del 01/06/1990 a rogito Notaio **** Omissis **** la proprietà è passata alla sig.ra **** Omissis ****.

-La sig.ra **** Omissis **** ha acquistato l'immobile pignorato dalla sig.ra **** Omissis **** con atto stipulato il 10/04/2006 dal Notaio **** Omissis **** Reg. gen. 15477 Reg. part. 8839 e lo ha posseduto in comunione dei

beni con il marito **** Omissis **** fino al 31/03/2008.

Con atto stipulato il 31/03/2008 dal Notaio **** Omissis **** Reg. gen. 9475 Reg. part. 5629 la sig.ra **** Omissis **** ha acquistato la quota del marito **** Omissis ****, con contestuale separazione dei beni, divenendo unica proprietaria dell'immobile.

Dalle visure effettuate si è rilevato un errore nella storia degli intestati catastali, figurando in questi, per lo stesso immobile, la sig.ra **** Omissis **** proprietaria dell'immobile dal 10/04/2006 al 10/04/2006 e la sig.ra **** Omissis **** nata a VELLETRI (RM) lo stesso giorno della precedente.

Si tratta chiaramente di un errore di trascrizione di dati.

La scrivente ha inoltrato due istanze per la correzione di tali dati all'Agenzia delle Entrate, corredando la domanda degli atti di compravendita e ha ottenuto la correzione con voltura 37677.1/2025 Pratica n. LT0139212 in atti dal 17/12/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	46	255	1		A4	3	5,5	88 mq	255,65 €	T	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
46	255				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il rilievo eseguito ha evidenziato una disposizione degli ambienti conforme all'ultima planimetria presente in catasto.

Tuttavia si sono rilevate alcune difformità:

- l'altezza dell'unità abitativa, avente copertura piana, è 2,85 m;
- non è specificato quale è il locale garage nè la sua altezza;
- l'unità abitativa e il locale garage si trovano a quote diverse: l'unità abitativa è rialzata rispetto al piano campagna, il garage no;
- il garage ha copertura ad una falda inclinata ed altezza che varia da 2,80 m a 2,55 m, pertanto l'altezza media è 2,70 m;
- manca l'elaborato planimetrico;

- nell'estratto di mappa è presente il fabbricato come da concessione n. 98/1998, pertanto non riporta l'ampliamento realizzato successivamente;
- il Nord geografico non è indicato correttamente;
- la tettoia non è presente in catasto neanche come pertinenza.

- Per la regolarizzazione catastale si stima un costo totale di € 1.500,00 comprensivi dei di diritti catastali per la presentazione di una nuova planimetria (D.O.C.F.A.), con l'inserimento dell'elaborato planimetrico, e di un nuovo estratto di mappa (P.R.E.G.E.O.).

-Si è rilevata la presenza sul terreno di pertinenza dell'unità immobiliare di una tettoia non accatastata e non presente nell'ultima domanda di sanatoria.
Tale difformità può essere eliminata demolendo la tettoia e ripristinando lo stato dei luoghi dell'attuale planimetria catastale e della planimetria presente nel progetto allegato alla domanda di Sanatoria in data 04/03/1995 prat. 958 prot. 9273. Si stima un costo di € 4.000,00 comprensivo di spese.

PRECISAZIONI

-Il sottoscritto CTU ha effettuato presso i beni oggetto di pignoramento due sopralluoghi.
Il primo accesso è avvenuto in data 15/07/2025 alla presenza del custode giudiziario, Avv. **** Omissis ****. L'esecutata si è dimostrata collaborativa.
L'immobile era abitato dall'esecutata e dai suoi due figli, **** Omissis ****, come risultava dallo stato di famiglia.
Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 25/02/2026 ed è stato rivolto ad un ulteriore rilievo metrico e fotografico.
Allo stato attuale l'immobile è abitato dall'esecutata e da sua figlia, **** Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia aggiornato.
Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione dei luoghi per valutare le caratteristiche dell'immobile pignorato. Sono stati altresì eseguiti rilievi metrici e fotografici.

-Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

-Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti per reperire la documentazione necessaria alla redazione della perizia. Al Genio civile non è stato trovato nulla. I documenti presenti al Comune di Latina sono allegati alla presente relazione.

- La scrivente è stata impossibilitata a redigere l' APE in quanto risulta assente il libretto di impianto.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. Allo stato attuale l'immobile è abitato dall'esecutata e da una dei suoi due figli.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione mediocre, mostrando segni di usura e mancanza di manutenzione recente. Le pareti mostrano distacchi della pittura e macchie di umidità in molti punti, soprattutto in corrispondenza degli angoli e delle finestre, indicando possibili infiltrazioni.

I pavimenti, in ceramica, presentano graffi e punti di usura. Gli impianti elettrici e idraulici funzionano, ma non risultano adeguati alle vigenti normative. Le finestre in metallo, con vetro doppio e senza taglio termico, mostrano segni di invecchiamento. Le porte interne, in legno, sono vetuste.

Ci sono evidenti segni di condensa/muffa in molti punti, sia in basso, sia in alto. L'illuminazione è sufficiente ma potrebbe essere migliorata. L'appartamento necessita di interventi di rinfrescamento, risanamento dall'umidità e riparazioni per migliorare il comfort abitativo e l'estetica generale.

Le strutture murarie perimetrali del locale garage/deposito presentano evidenti lesioni, probabilmente dovute a un mancato ingranamento con la muratura del fabbricato originario.

L'area esterna versa in condizioni di trascuratezza e richiede interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è circondato da un giardino, in parte pavimentato, ad uso esclusivo dell'unità abitativa. Non esistono parti comuni ad altre unità abitative.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il lotto di terreno su cui esso è stato edificato non è gravato da diritti di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un villino unifamiliare circondato da terreno ad uso esclusivo.

Il fabbricato identificato al NCEU Fg. 46 part. 255 sub 1-2 graffiati risulta essere stato costruito in data antecedente al 1983, in assenza di concessione edilizia. Dopo l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, il fabbricato è stato ampliato, sempre in assenza di titolo abilitativo e per tale ampliamento è stata presentata istanza di sanatoria.

Il corpo di fabbrica originario ha struttura portante in muratura di tufo. L'ampliamento è stato realizzato, per la porzione residenziale, con struttura in cemento armato e, per il locale garage/deposito, con muratura in tufo. Il solaio di calpestio e la copertura sono in laterocemento.

Dalla documentazione agli atti e dai sopralluoghi effettuati è emerso che ha fondazioni superficiali. Il marciapiede circostante il fabbricato è in cemento.

La porzione di fabbricato destinata ad uso residenziale è posta a circa 50 cm dalla quota terreno, ha altezza netta pari a 2,85 m e ha una copertura piana rivestita con guaina bituminosa.

Il locale garage/deposito è posto a quota terreno e ha una copertura a falda con sovrastanti tegole in laterizio. L'altezza media di tale locale è 2,70 m.

Il portone di ingresso è posizionato sul lato Nord, in posizione centrale. Dall'area cortilizia, salendo tre scalini si accede alla zona cucina/soggiorno. Verso Ovest, tramite un piccolo disimpegno, si accede al bagno e alla camera da letto principale. Verso Est si accede alle due camerette.

Le murature perimetrali sono in blocchetti di tufo e rivestite con intonaco, in parte liscio, in parte arricciato. I divisori interni sono costituiti da tramezzature in mattoni forati, intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres ceramico.

I serramenti interni sono in metallo senza taglio termico e con vetro doppio. I serramenti esterni sono costituiti

da persiane, sempre in metallo. Le porte interne sono in legno. Le soglie delle finestre e dei gradini sono in coreno. Le facciate sono per lo più bianche; piccole parti sono color grigio chiaro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario, funzionanti ma privi di dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento risulta assente: pur essendo presenti gli attacchi, mancano radiatori e caldaia.

Nel soggiorno è posizionata una stufa a legna ed è stata rilevata la presenza di due condizionatori di vecchia data, uno in soggiorno e uno nella camera da letto.

La produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldabagno istantaneo a gas (modello Primo Eco/marca Innovita).

Al locale garage/deposito si accede, solo dall'esterno, tramite porta in metallo posta sul lato Nord. In esso vi sono evidenti lesioni nella struttura muraria perimetrale, probabilmente dovute a un mancato ingranamento con la muratura del fabbricato originario. Le pareti sono rivestite con intonaco arricciato e il pavimento è in gres. In tale locale è presente un'apertura dotata di serramento interno ed esterno aventi le stesse caratteristiche di quelli dei locali residenziali.

Il villino è circondato da un giardino di circa mq 818 recintato sui lati Nord, Ovest, Est da muretti e sul lato Sud con rete metallica.

Sul lotto di terreno, a confine con Via Vallombrosa, è stata rilevata l'esistenza di una tettoia, aperta su un lato, con pareti in muratura e copertura in lamiera, priva di titolo edilizio e non presente nell'ultima richiesta di concessione in sanatoria.

L'adduzione di acqua per uso igienico avviene tramite pozzo consortile. Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere tramite allaccio alla rete pubblica (**** Omissis ****). Non c'è acqua potabile.

Lo stato di conservazione è mediocre e sia l'immobile, sia l'area esterna, necessitano di interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del primo sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutata e dai suoi due figli, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Allo stato attuale l'immobile è abitato dall'esecutata e da sua figlia, **** Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia aggiornato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1990 al 02/06/1999	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##BRUNO MORGIGNI-FRANCESCA BISSATINI##	01/06/1990	9001	1358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	08/06/1990		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	18/06/1990	30178	IV
Dal 02/06/1999 al 09/09/2005	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI CONCILIAZIONE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	15/12/1998	108/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	14/07/1999	14289	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/2005 al 10/04/2006	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI CONCILIAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	09/09/2005	3964	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2006 al 31/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ##CELESTE GIUSEPPE##	10/04/2006	66640	19722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	03/05/2006	15477	8839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2008 al 28/02/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ##CELESTE	31/03/2008	71808	23390

	GIUSEPPE##			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	LATINA	04/04/2008	9475	5629
	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 variata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- La sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'immobile pignorato con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** e coadiutore **** Omissis **** del 01/06/1990 rep. 9001 raccolta 1358, trascritto a Latina in data 08/01/1990 n. 7408, registrato a Roma in data 18/06/1990 n. 30178 e successiva Sentenza del Tribunale di Latina Rep.3964/04 RG 1366/2000 Verbale di Conciliazione 33/04.
- La sig.ra **** Omissis **** ha acquistato l'immobile pignorato dalla sig.ra **** Omissis **** con atto stipulato il 10/04/2006 dal Notaio **** Omissis **** Reg. gen. 15477 Reg. part. 8839 e lo ha posseduto in comunione dei beni con il marito **** Omissis **** fino al 31/03/2008.
Con atto stipulato il 31/03/2008 dal Notaio **** Omissis **** Reg. gen. 9475 Reg. part. 5629 la sig.ra **** Omissis **** ha acquistato la quota del marito **** Omissis ****, con contestuale separazione dei beni, divenendo unica proprietaria dell'immobile fino ad oggi.
- I titoli di provenienza sono allegati.
- Dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.2 C.P.C. (alla quale si rimanda per i dettagli), redatta dal Notaio **** Omissis ****, risulta la seguente provenienza, antecedente alla proprietà della sig.ra **** Omissis ****:
- quota 1000/12000: **** Omissis **** in comunione dei beni con **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Alla morte di **** Omissis **** la sua quota di 500/12000 è andata in successione a **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis ****;
 - quota 500/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****;
 - quota 500/12000: **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
 - quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Alla morte di **** Omissis **** la quota di 500/12000

è andata in successione in parti uguali a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
-quota 1000/12000: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Alla morte di **** Omissis **** la quota di 500/12000
è andata in parti uguali a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
-quota 1000/12000: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 28/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 16/04/2008

Reg. gen. 10668 - Reg. part. 2013

Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Interessi: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,48 %

Rogante: ##CELESTE GIUSEPPE##

Data: 31/03/2008

N° repertorio: 71812

N° raccolta: 23394

Note: -L'IPOTECA DI CUI SOPRA E' STATA ISCRITTA UNA PRIMA VOLTA PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LATINA IN DATA 04/04/2008 AI N.RI 9477/1819 E ISCRITTA UNA SECONDA VOLTA IN DATA 16/04/2008. -SI PRECISA CHE DETTA IPOTECA GRAVA SIA IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis **** SIA BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis **** NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE. -AL PRESENTE ATTO È CORRELATA L'ANNOTAZIONE Reg. gen.14317 Reg.part.2577 DEL 24/05/2023 RELATIVA A RESTRIZIONE DI BENI (DECRETO DI TRASFERIMENTO TRASCRITTO IL 18/05/2023 AI NN. 9901/13770).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 04/01/2016

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHiesto DA **** Omissis **** QUALE PROCURATORE DI **** Omissis **** IN FORZA DI PROCURA IN DATA 23/7/2009 N.9213/4755 DI REPERTORIO DEL NOTAIO **** Omissis ****. SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHiesto PER IL MANCATO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 296.755,68 OLTRE AGLI

ULTERIORI INTERESSI CONVENZIONALI ANCHE DI MORA DAL 27/11/2014 SINO AL SALDO ALLE SPESE DI NOTIFICA DEL PRECETTO ED A TUTTE LE ULTERIORI OCCORRENDE IN DIPENDENZA DI MUTUO FONDIARIO DI CUI ALL'ATTO IN DATA 31/3/2008 N.71812/23394 DI REPERTORIO DEL NOTAIO **** Omissis **** (IPOTECA ISCRITTA A LATINA IL 16/4/2008 AI N.RI 10668/2013). IL PRESENTE PIGNORAMENTO RIGUARDA SIA L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis ****, SIA BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis **** NON RIENTRANTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE. -AL PRESENTE ATTO DI PIGNORAMENTO è CORRELATA L'ANNOTAZIONE Reg. gen.14318 Reg.part.2578 DEL 24/05/2023 RELATIVA A RESTRIZIONE DI BENI (DECRETO DI TRASFERIMENTO TRASCRITTO IL 18/05/2023 AI NN. 9901/13770).

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 28/06/2024

Reg. gen. 16849 - Reg. part. 13183

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHiesto DA **** Omissis **** QUALE PROCURATORE DI **** Omissis **** IN FORZA DI PROCURA DEL 5/3/2019 N. 26476/11093 DI REPERTORIO DEL NOTAIO **** Omissis **** COADIUTORE DEL NOTAIO **** Omissis ****. IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHiesto PER IL MANCATO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.657,98 OLTRE AGLI ULTERIORI INTERESSI CONVENZIONALI ANCHE DI MORA COME CONTRATTUALMENTE DOVUTI DAL 27/11/2014 SINO AL SALDO E COMUNQUE E PIU' IN GENERALE AD OGNI ULTERIORE SOMMA DOVUTA E AD OGNI ALTRA OCCORRENDA IN DIPENDENZA DI MUTUO FONDIARIO IN DATA 31/3/2008 N.71812/23394 DI REPERTORIO DEL NOTAIO **** Omissis **** (IPOTECA ISCRITTA A LATINA IL GIORNO 16/4/2008 AI N.RI 10668/2013).

- Il signor **** Omissis **** e la Sig. **** Omissis **** il 31/03/2008 hanno stipulato, presso il Notaio **** Omissis ****, con Atto Rep. 71812 Racc. 23394 un Contratto di Mutuo Fondiario con **** Omissis ****.

- A causa del mancato regolare adempimento da parte dei mutuatari delle obbligazioni contrattuali, anche dopo il pignoramento e la vendita all'asta dell'immobile di **** Omissis **** la Società **** Omissis ****, nella sua qualità di procuratore di **** Omissis ****, con atto di precetto notificato il 29/02/2024 e in data 07/03/2024, ha intimato il pagamento della somma di € 215.657,98, oltre agli ulteriori interessi di mora ed a tutte le ulteriori occorrende; in assenza di pagamento detta Società ha sottoposto a pignoramento l'immobile della sig.ra **** Omissis ****, sito in Cisterna di Latina alla Via Vallombrosa 21 (NCEU di Cisterna di Latina Fg. 46 part. 255 sub 1-2).

- In virtù del Contratto di Cessione dei Crediti del 22/10/2024, la Società **** Omissis **** ha ceduto pro soluto in favore di **** Omissis ****, tutti i crediti tra cui anche quelli spettanti a **** Omissis ****. Tra tali crediti è compreso anche quello vantato da **** Omissis **** nei confronti di **** Omissis **** (NDG 305255).

- La società **** Omissis ****, tramite la propria procuratrice speciale **** Omissis ****, interviene nella presente pendente procedura esecutiva e subentra nell'attività giudiziaria intrapresa dai propri danti causa per proseguirla nei termini di legge.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso residenziale.

All'epoca della costruzione del bene pignorato il terreno di cui al fg. 46 part. 255 ricadeva in zona agricola di

PRG.

Dal Certificato di destinazione urbanistica n 268 del 14/11/25 richiesto allo Sportello Unico del Comune di Cisterna di Latina con istanza prot. 53618 del 04/11/25 e successiva integrazione del 10/11/25 prot. 54436 risulta che allo stato attuale il terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina distinto in catasto al fg. 46 part. 255 ricade in zona di P.R.G. "VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI E DEI CONSEGUENTI INTERVENTI PER LA RIORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO (NUCLEO PIANOROSSO)" ed è soggetta alle prescrizioni di seguito elencate:

-La zona è destinata a "ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B1", secondo le prescrizioni derivanti da effetto combinato di: 1) Del. Giunta Regionale n. 593 del 16/12/2011, Del. Di C.C. 26 del 21/05/2004 e n. 24 del 28/05/2008; 2) art.17 c.1 L.1150/1942 e ss.mm.ii. e art. 50 c.2 L.R. 36/22-12-99 e ss.mm.ii..

Rispetto al P.T.P.R. il terreno è classificato come:

-Tav. A: "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (art. 28 norme P.T.P.R.);

-Tav. B: "Aree urbanizzate";

-Tav. C: "Tessuto urbano".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cisterna di Latina risulta che:

- il bene pignorato è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia in data anteriore al 1983;
- in data 29/03/1986 prot. 94111 progr. 0358914501 è stata presentata dal Sig. **** Omissis ****, all'epoca proprietario, domanda per il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985;
- in data 08/10/1998 prot. 32434 del 12/10/1998 è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria (L.47/85) alla Sig.ra **** Omissis ****, all'epoca proprietaria;
- nell'anno 1990 la Sig. **** Omissis ****, all'epoca proprietaria, ha realizzato un ampliamento del fabbricato preesistente consistente nella chiusura di una veranda e nella realizzazione di un locale deposito;
- in data 04/03/1995 prat. 958 prot. 9273 è stata presentata dalla Sig.ra **** Omissis ****, all'epoca proprietaria, domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/1994;
- in data 27/08/2019 la Sig.ra **** Omissis ****, su richiesta dell'Ufficio Condono del Comune di Cisterna di Latina, ha presentato documentazione integrativa alla sopra citata istanza di Concessione in sanatoria;
- alla data attuale non risulta rilasciata Concessione in sanatoria relativa alla domanda del 04/03/1995 prat. 958 prot.9273.

Non risultano presenti né il certificato di agibilità e/o abitabilità, né l'Attestato di prestazione energetica.

Dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile della Provincia di Latina non risulta alcun progetto strutturale.

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.

1) Il rilievo dello stato dei luoghi dell'unità abitativa è conforme dimensionalmente all'attuale planimetria catastale sia alla planimetria presente nel progetto allegato alla domanda di Sanatoria in data 04/03/1995 prat. 958 prot. 9273. Tuttavia sono state rilevate alcune difformità descritte nel paragrafo "dati catastali".

2) Si è rilevata la presenza sul terreno di pertinenza dell'unità immobiliare di una tettoia non accatastata e non presente nell'ultima domanda di sanatoria. Tale difformità può essere eliminata demolendo la tettoia e ripristinando lo stato dei luoghi dell'attuale planimetria catastale e della planimetria presente nel progetto allegato alla domanda di Sanatoria in data 04/03/1995 prat. 958 prot. 9273.

3) Per il rilascio della Concessione in sanatoria gli aggiudicatari dovranno prima confrontarsi con l'Ufficio Condono Edilizio.

4) Nell'unità immobiliare manca l'impianto di riscaldamento (radiatori e caldaia) ma vi sono due condizionatori e una stufa a legna per i quali manca il libretto di impianto. Pertanto la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato di prestazione energetica, non obbligatorio nelle procedure di esecuzione immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

1) L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Pertanto non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Tuttavia, da quanto riferito dall'esecutata fa parte di un Comitato e, quindi, potrebbero sopravvenire spese per eventuali attività di manutenzione e gestione.

2) L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo consortile, a cui l'acquirente dovrà corrispondere il pagamento relativo al consumo di acqua.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 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 agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA VALLOMBROSA, 21, piano T

Il lotto relativo al bene pignorato è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al Fg. 46 P.IIIa 255 sub 1-2 (graffati) cat. A/4. Il villino è ubicato nel Comune di Cisterna di Latina in via Vallombrosa n. 21, località Sant'Ilario, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, è composto da un'unica unità immobiliare ed ha destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra con copertura piana e, rispetto al piano dell'area cortilizia, è rialzato di circa 50 cm. La zona è in posizione periferica, in località Sant'Ilario. Essendo una zona più decentrata, i servizi essenziali sono collocati verso il centro di Cisterna di Latina, a circa 13 km dal centro cittadino (collocazione della Casa Comunale). Il quartiere si caratterizza prevalentemente come un'area residenziale periferica a vocazione rurale. L'area è composta principalmente da villini e abitazioni singole con giardino. La zona ha mantenuto caratteristiche di periferia, immersa nell'Agro Pontino, con un ambiente più tranquillo e meno densamente popolato rispetto al nucleo urbano. Salendo tre gradini, sul lato Nord del fabbricato, si accede alla zona soggiorno/pranzo che si trova in posizione centrale rispetto ai vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare e che sono di seguito riportati: -Una zona cucina/soggiorno di mq 26,25, con esposizione Nord e Sud; -Una cameretta di mq 7,85 con esposizione Nord-Est; -Una cameretta di mq 9,35 con esposizione Sud-Est; -Una camera di mq 13 con esposizione Nord; -Un bagno (mq 3,95) e un disimpegno (mq 2,80), entrambi con esposizione Sud. In corrispondenza del portone di ingresso è presente una tettoia, aperta su tre lati, costituita da un'esile struttura metallica con sovrastanti lastre ondulate in pvc. L'altezza netta del piano rialzato è 2,85 m. L'unità immobiliare è completata da un locale garage/deposito di mq 13,55 (esposto sui lati N-O-S) a cui si accede direttamente dall'esterno, tramite portone in ferro a doppia anta e posto alla stessa quota dell'area cortilizia. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Esistono gli attacchi per i radiatori, ma questi non sono presenti. La caldaia per il riscaldamento risulta assente. Nel soggiorno è presente una stufa a legna. Sono presenti due condizionatori di vecchia data, uno nel soggiorno, l'altro nella camera da letto. Il fabbisogno di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno istantaneo a gas (modello Primo Eco/marca Innovita). Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, né libretto di impianto. Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il villino è circondato da un giardino di circa mq 818 recintato in parte con rete metallica (lato Sud), in parte con muretti in blocchetti di cemento. A confine con Via Vallombrosa è stata rilevata la presenza di una piccola tettoia, aperta su un lato costruita in assenza di titolo edificatorio. Il giardino in parte è pavimentato con piastrelle di cemento, in parte è lasciato a verde e vi sono alberi di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 255, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 140.806,40

La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del comune di Cisterna di Latina (LT), zona E3- Sant'Ilario, I semestre dell'anno 2025. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

La metodologia adottata per la stima dell'immobile si può riassumere nei seguenti punti:

-definizione preliminare, sulla scorta dell'utilizzo di Fonti di riferimento e di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale di un immobile di riferimento ad esso surrogabile e definibile statisticamente "medio";

-comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

L'Agenzia del Territorio, per mezzo dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, periodicamente, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, compravendite). Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono considerarsi sostitutivi della stima dell'immobile in esame.

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2025) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona la scrivente, prendendo come riferimento immobili con caratteristiche costruttive simili, ha preso come base il valore di mercato pari a 980,00 €, che corrisponde al valore minimo risultante dalle quotazioni OMI.

Calcolato il valore di stima la scrivente ha ritenuto di dover apportare i deprezzamenti opportuni per tener conto dell'anno di costruzione dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - VIA VALLOMBROSA, 21, piano T	143,68 mq	980,00 €/mq	€ 140.806,40	100,00%	€ 140.806,40
				Valore di stima:	€ 140.806,40

Valore di stima: € 140.806,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione catastale	1.500,00	€
Spese per la regolarizzazione urbanistica - opere abusive, rimozione manufatti	4.000,00	€
Assenza certificazioni impianti e relativo adeguamento, assenza APE e libretto di impianto	5,00	%
Spese per la regolarizzazione urbanistica - richiesta di sanatoria	5,00	%
Deprezzamento per vetustà immobile e stato di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 86.024,16

I deprezzamenti indicati sopra sono dovuti a:

- Spese per la regolarizzazione dal punto di vista catastale (planimetria, estratto di mappa, elaborato

planimetrico;

- spese per demolizione della tettoia, non presente nell'ultima richiesta di concessione in sanatoria, e per lo smaltimento dei relativi materiali di risulta;
- spese per la conclusione della pratica di richiesta di concessione in sanatoria;
- deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato (antecedente al 1983);
- deprezzamento dovuto alla necessità di interventi di manutenzione atti a garantire un adeguato confort abitativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve o particolarità da segnalare.

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.

Minturno, li 05/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Urso Luana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 2 Altri allegati - DIFFORMITA'
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - VISURE PLANIMETRICHE
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - ATTI
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE SUE
- ✓ N° 9 Altri allegati - CERTIFICATI
- ✓ N° 10 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - QUOTAZIONI OMI



- ✓ N° 12 Altri allegati - RISPOSTA GENIO CIVILE
- ✓ N° 13 Altri allegati - BOZZA PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 14 Altri allegati - COMUNICAZIONI E RICEVUTE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - VIA VALLOMBROSA, 21, piano T
Il lotto relativo al bene pignorato è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al Fg. 46 P.IIIa 255 sub 1-2 (graffati) cat. A/4. Il villino è ubicato nel Comune di Cisterna di Latina in via Vallombrosa n. 21, località Sant'Ilario, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, è composto da un'unica unità immobiliare ed ha destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra con copertura piana e, rispetto al piano dell'area cortilizia, è rialzato di circa 50 cm. La zona è in posizione periferica, in località Sant'Ilario. Essendo una zona più decentrata, i servizi essenziali sono collocati verso il centro di Cisterna di Latina, a circa 13 km dal centro cittadino (collocazione della Casa Comunale). Il quartiere si caratterizza prevalentemente come un'area residenziale periferica a vocazione rurale. L'area è composta principalmente da villini e abitazioni singole con giardino. La zona ha mantenuto caratteristiche di periferia, immersa nell'Agro Pontino, con un ambiente più tranquillo e meno densamente popolato rispetto al nucleo urbano. Salendo tre gradini, sul lato Nord del fabbricato, si accede alla zona soggiorno/pranzo che si trova in posizione centrale rispetto ai vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare e che sono di seguito riportati: -Una zona cucina/soggiorno di mq 26,25, con esposizione Nord e Sud; -Una cameretta di mq 7,85 con esposizione Nord-Est; -Una cameretta di mq 9,35 con esposizione Sud-Est; -Una camera di mq 13 con esposizione Nord; -Un bagno (mq 3,95) e un disimpegno (mq 2,80), entrambi con esposizione Sud. In corrispondenza del portone di ingresso è presente una tettoia, aperta su tre lati, costituita da un'esile struttura metallica con sovrastanti lastre ondulate in pvc. L'altezza netta del piano rialzato è 2,85 m. L'unità immobiliare è completata da un locale garage/deposito di mq 13,55 (esposto sui lati N-O-S) a cui si accede direttamente dall'esterno, tramite portone in ferro a doppia anta e posto alla stessa quota dell'area cortilizia. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Esistono gli attacchi per i radiatori, ma questi non sono presenti. La caldaia per il riscaldamento risulta assente. Nel soggiorno è presente una stufa a legna. Sono presenti due condizionatori di vecchia data, uno nel soggiorno, l'altro nella camera da letto. Il fabbisogno di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno istantaneo a gas (modello Primo Eco/marca Innovita). Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, né libretto di impianto. Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il villino è circondato da un giardino di circa mq 818 recintato in parte con rete metallica (lato Sud), in parte con muretti in blocchetti di cemento. A confine con Via Vallombrosa è stata rilevata la presenza di una piccola tettoia, aperta su un lato costruita in assenza di titolo edificatorio. Il giardino in parte è pavimentato con piastrelle di cemento, in parte è lasciato a verde e vi sono alberi di vario tipo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 255, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso residenziale. All'epoca della costruzione del bene pignorato il terreno di cui al fg. 46 part. 255 ricadeva in zona agricola di PRG. Dal Certificato di destinazione urbanistica n 268 del 14/11/25 richiesto allo Sportello Unico del Comune di Cisterna di Latina con istanza prot. 53618 del 04/11/25 e successiva integrazione del 10/11/25 prot. 54436 risulta che allo stato attuale il terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina distinto in catasto al fg. 46 part. 255 ricade in zona di P.R.G. "VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI E DEI CONSEGUENTI INTERVENTI PER LA RIORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO (NUCLEO PIANOROSSO)" ed è soggetta alle prescrizioni di seguito elencate: -La zona è destinata a "ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B1", secondo le prescrizioni derivanti da effetto combinato di: 1) Del. Giunta Regionale n. 593 del 16/12/2011, Del. Di C.C. 26 del 21/05/2004 e n. 24 del 28/05/2008; 2) art.17 c.1 L.1150/1942 e ss.mm.ii. e art. 50 c.2 L.R. 36/22-12-99 e ss.mm.ii.. Rispetto al P.T.P.R. il terreno è classificato come: -Tav. A: "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - PAESAGGIO



DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (art. 28 norme P.T.P.R.); -Tav. B: "Aree urbanizzate"; -Tav. C: "Tessuto urbano".



Prezzo base d'asta: € 86.024,16



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.024,16

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - VIA VALLOMBROSA, 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 255, Qualità ENTE URBANO	Superficie	143,68 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione mediocre, mostrando segni di usura e mancanza di manutenzione recente. Le pareti mostrano distacchi della pittura e macchie di umidità in molti punti, soprattutto in corrispondenza degli angoli e delle finestre, indicando possibili infiltrazioni. I pavimenti, in ceramica, presentano graffi e punti di usura. Gli impianti elettrici e idraulici funzionano, ma non risultano adeguati alle vigenti normative. Le finestre in metallo, con vetro doppio e senza taglio termico, mostrano segni di invecchiamento. Le porte interne, in legno, sono vetuste. Ci sono evidenti segni di condensa/muffa in molti punti, sia in basso, sia in alto. L'illuminazione è sufficiente ma potrebbe essere migliorata. L'appartamento necessita di interventi di rinfrescamento, risanamento dall'umidità e riparazioni per migliorare il comfort abitativo e l'estetica generale. Le strutture murarie perimetrali del locale garage/deposito presentano evidenti lesioni, probabilmente dovute a un mancato ingranamento con la muratura del fabbricato originario. L'area esterna versa in condizioni di trascuratezza e richiede interventi di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il lotto relativo al bene pignorato è composto da n°1 bene: villino dotato di corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al Fg. 46 P.lla 255 sub 1-2 (graffati) cat. A/4. Il villino è ubicato nel Comune di Cisterna di Latina in via Vallombrosa n. 21, località Sant'Ilario, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, è composto da un'unica unità immobiliare ed ha destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è costituito da un unico piano fuori terra con copertura piana e, rispetto al piano dell'area cortilizia, è rialzato di circa 50 cm. La zona è in posizione periferica, in località Sant'Ilario. Essendo una zona più decentrata, i servizi essenziali sono collocati verso il centro di Cisterna di Latina, a circa 13 km dal centro cittadino (collocazione della Casa Comunale). Il quartiere si caratterizza prevalentemente come un'area residenziale periferica a vocazione rurale. L'area è composta principalmente da villini e abitazioni singole con giardino. La zona ha mantenuto caratteristiche di periferia, immersa nell'Agro Pontino, con un ambiente più tranquillo e meno densamente popolato rispetto al nucleo urbano. Salendo tre gradini, sul lato Nord del fabbricato, si accede alla zona soggiorno/pranzo che si trova in posizione centrale rispetto ai vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare e che sono di seguito riportati: -Una zona cucina/soggiorno di mq 26,25, con esposizione Nord e Sud; -Una cameretta di mq 7,85 con esposizione Nord-Est; -Una cameretta di mq 9,35 con esposizione Sud-Est; -Una camera di mq 13 con esposizione Nord; -Un bagno (mq 3,95) e un disimpegno (mq 2,80), entrambi con esposizione Sud. In corrispondenza del portone di ingresso è presente una tettoia, aperta su tre lati, costituita da un'esile struttura metallica con sovrastanti lastre ondulate in pvc. L'altezza netta del piano rialzato è 2,85 m. L'unità immobiliare è completata da un locale garage/deposito di mq 13,55 (esposto sui lati N-O-S) a cui si accede direttamente dall'esterno, tramite portone in ferro a doppia anta e posto alla stessa quota dell'area cortilizia. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Esistono gli attacchi per i radiatori, ma questi non sono presenti. La caldaia per il riscaldamento risulta assente. Nel soggiorno è presente una stufa a legna. Sono presenti due condizionatori di vecchia data, uno nel soggiorno, l'altro nella camera da letto. Il fabbisogno di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno istantaneo a gas (modello Primo Eco/marca Innovita). Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, né libretto di impianto. Il fabbricato risulta circondato da un marciapiede in cemento. Il villino è circondato da un giardino di circa mq 818 recintato in parte con rete metallica (lato Sud), in parte con muretti in blocchetti di cemento. A confine con Via Vallombrosa è stata rilevata la presenza di una piccola tettoia, aperta su un lato costruita in assenza di titolo edificatorio. Il giardino in parte è pavimentato con piastrelle di cemento, in parte è lasciato a verde e vi sono alberi di vario tipo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del primo sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutata e dai suoi due figli, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Allo stato attuale l'immobile è abitato dall'esecutata e da sua figlia, **** Omissis ****, come risulta dallo stato di famiglia aggiornato.



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LATINA il 16/04/2008
Reg. gen. 10668 - Reg. part. 2013
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Interessi: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,48 %
Rogante: ##CELESTE GIUSEPPE##

Data: 31/03/2008
N° repertorio: 71812
N° raccolta: 23394

Note: -L'IPOTECA DI CUI SOPRA E' STATA ISCRITTA UNA PRIMA VOLTA PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LATINA IN DATA 04/04/2008 AI N.RI 9477/1819 E ISCRITTA UNA SECONDA VOLTA IN DATA 16/04/2008. -SI PRECISA CHE DETTA IPOTECA GRAVA SIA IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis **** SIA BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis **** NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE. -AL PRESENTE ATTO è CORRELATA L'ANNOTAZIONE Reg. gen.14317 Reg.part.2577 DEL 24/05/2023 RELATIVA A RESTRIZIONE DI BENI (DECRETO DI TRASFERIMENTO TRASCRITTO IL 18/05/2023 AI NN. 9901/13770).

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 28/06/2024
Reg. gen. 16849 - Reg. part. 13183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHIESTO DA **** Omissis **** QUALE PROCURATORE DI **** Omissis **** IN FORZA DI PROCURA DEL 5/3/2019 N. 26476/11093 DI REPERTORIO DEL NOTAIO **** Omissis **** COADIUTORE DEL NOTAIO **** Omissis ****. IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHIESTO PER IL MANCATO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.657,98 OLTRE AGLI ULTERIORI INTERESSI CONVENZIONALI ANCHE DI MORA COME CONTRATTUALMENTE DOVUTI DAL 27/11/2014 SINO AL SALDO E COMUNQUE E PIU' IN GENERALE AD OGNI ULTERIORE SOMMA DOVUTA E AD OGNI ALTRA OCCORRENDA IN DIPENDENZA DI MUTUO FONDIARIO IN DATA 31/3/2008 N.71812/23394 DI REPERTORIO DEL NOTAIO **** Omissis **** (IPOTECA ISCRITTA A LATINA IL GIORNO 16/4/2008 AI N.RI 10668/2013).