

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panini Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



All'udienza del 23/08/2023, il sottoscritto Ing. Panini Fausto, con studio in Via Monti, 30 - 04100 - Latina (LT), email faustopanini@libero.it, PEC fausto.panini@ingpec.eu, Tel. 0773 1716322, Fax 0773 605 799, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - VIA PITAGORA 4/F, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da un appartamento posto al piano terra, interno 1, di una palazzina di tre piani fuori terra sita in Cisterna di Latina, Via Pitagora n. 4/F, composta da nove unità immobiliari con accesso da unico corpo scala condominiale munito di ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un portico con affaccio su corte esclusiva annessa alla u.i.u.

L'accesso all'immobile avviene direttamente sul soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e dal quale si accede alla zona notte; dalla cucina è inoltre possibile accedere alla corte esclusiva di proprietà. La corte esclusiva, ospitante un barbecue privato, è interamente mattonata e delimitata da una siepe; qui possiamo notare un locale caldaia ricavato al di sotto del balcone del piano primo realizzato in pannelli in pvc facilmente removibili.

Nel cortile privato è inoltre previsto il posto auto scoperto ad uso esclusivo così come si evince da progetto allegato a Permesso di Costruire n. 131 del 07/12/2006.

L'ingresso all'unità è garantito sia da vano scala condominiale che da cancello carrabile privato posto su strada condominiale, quest'ultima delimitata da cancello carrabile e pedonale posto su strada comunale. L'abitazione ha una doppia esposizione che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato sia all'interno che all'esterno, maiolicato in cucina e in bagno, porte in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti di legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - VIA PITAGORA 4/F, interno 1, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminati gli atti della procedure ed eseguite le relative verifiche, il sottoscritto Esperto può affermare che vi è congruenza tra il debitore esecutato e i soggetti titolari del diritto reale , oggetto di pignoramento e che la documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. può considerarsi completa quanto a continuità nelle trascrizioni.

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)

CONFINI

L'immobile pignorato confina con appartamento sito al piano terra interno 2 particella 2661 sub 13 di proprietà **** Omissis ****, vano scala condominiale sub 10 (BCNC) e corte condominiale sub 10 (BCNC).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,20 mq	84,49 mq	1,00	84,49 mq	2,70 m	T
Loggia	8,61 mq	8,61 mq	0,40	3,44 mq	2,70 m	T
Giardino	146,16 mq	146,16 mq	0,18	26,31 mq	0,00 m	T
Locale caldaia	1,62 mq	1,80 mq	0,20	0,36 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 22/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1030 Reddito dominicale € 11,70 Reddito agrario € 9,58
Dal 02/01/1975 al 22/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 13,98 Reddito agrario € 11,43
Dal 22/04/1985 al 08/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 11,70 Reddito agrario € 11,43
Dal 22/04/1985 al 08/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1030 Reddito dominicale € 11,70 Reddito agrario € 9,58
Dal 08/04/1999 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1030 Reddito dominicale € 11,70 Reddito agrario € 9,58
Dal 08/04/1999 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 13,98 Reddito agrario € 11,43
Dal 22/03/2005 al 30/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1030 Reddito dominicale € 11,70 Reddito agrario € 9,58
Dal 22/03/2005 al 30/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 13,98 Reddito agrario € 11,43
Dal 30/11/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 2153

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 457 Reddito dominicale € 5,19 Reddito agrario € 4,25
Dal 30/11/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 2151 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 995 Reddito dominicale € 11,31 Reddito agrario € 9,25
Dal 23/10/2006 al 10/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 2153 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 457 Reddito dominicale € 5,19 Reddito agrario € 4,25
Dal 23/10/2006 al 10/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 2151 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 995 Reddito dominicale € 11,31 Reddito agrario € 9,25
Dal 10/03/2008 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 2661 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1452
Dal 13/03/2008 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2661, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 426,08 Piano T
Dal 13/03/2008 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 2661, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 426,08 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2661	1		A2	3	5	96,00 mq	426,08 €	T	

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

In data 17/01/2024, il CTU nominato ha eseguito sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. E' stato eseguito un accurato rilievo grafico e fotografico dell'intero immobile e delle relative pertinenze all'esito del quale è stata riscontrata la suddetta conformità, eccetto che per il locale caldaia sito nella corte esterna alla u.i.u. realizzato in assenza di autorizzazione.

PRECISAZIONI

In data 02/02/2024 il CTU ha provveduto a trasmettere mezzo pec bozza di perizia al creditore procedente.
In data 05/02/2024 è stata trasmessa a mezzo posta raccomandata bozza di perizia al debitore.
In data 06/02/2024 sono pervenute le osservazioni dell'Avvocato **** Omissis **** il quale ha rappresentato che *"il Perito dovrebbe segnalare nella sua relazione la disposizione dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile in forza del quale, chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente."*

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in un buono stato di conservazione, non necessita quindi di alcuna particolare manutenzione.

PARTI COMUNI

Consistono nel cortile condominiale, passaggi carrabili e pedonali di accesso al vano scala e impianti a servizio dell'intero edificio secondo il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di alcun vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato ultimato con dichiarazione di fine lavori in data 23/06/2008 e presenta le caratteristiche costruttive di seguito elencate;

- fondazioni e struttura in elevazione in cemento armato;
- solaio in latero-cemento;
- tamponature di spessore cm 35, con intercapedine isolata;
- tramezzature in mattoni forati di laterizio intonacati.

Esternamente il fabbricato è interamente tinteggiato.

L'abitazione possiede :

- pavimenti interni in gres porcellanato e in gres di dimensioni 10x10 cm nella corte esclusiva;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane oscuranti in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- bagno completo di sanitari e pareti maiolicate in ceramica;
- cucina con pareti maiolicate in ceramica.

L'unità è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo a caldaia a gas con elementi in alluminio collocata nel locale esterno all'abitazione, impianto elettrico magnetotermico, impianto citofonico, acquedotto e fognatura pubblici.

Tutti gli impianti sono privi di certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da debitore, dalla madre e dai due fratelli minori, come meglio si evince da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 22/04/1985 al 08/04/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			22/04/1985			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	Ufficio Registro di Roma	17/10/1985	27	10993		
Dal 08/04/1999 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Miano Angela Antonietta	08/04/1999	9338	1357	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	27/04/1999	7991	4763	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del Registro di Latina	23/04/1999	1608				

Dal 22/03/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farinaro Pasquale	22/03/2005	1493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	01/04/2005		4654
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2006 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farinaro Pasquale	23/10/2006	2896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	30/10/2006		20400
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/10/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	13/10/2008	52515	24994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	22/10/2008	29621	17661
		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.

In riferimento ai titoli di provenienza si rende noto che l'Esperto ha provveduto a richiedere ed a ritirare copia autentica dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe Coppola Repertorio 52515 Raccolta 24994 del 13/10/2008 con il quale la signora **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare nonché copia semplice dell'atto di provenienza ultraventennale Notaio Miano Antonietta Angela Repertorio 9338 Raccolta 1357 del 08/04/1999.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 11/05/2007
Reg. gen. 19015 - Reg. part. 6955
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Giuseppe Coppola
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 47325
N° raccolta: 21492

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a LATINA il 28/07/2008
Reg. gen. 21232 - Reg. part. 4008
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 08/02/2023
Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2269

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato in ordine alle prescrizioni del combinato disposto dal Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E) Zona C9, dalla Variante alle N.T.A. del P.P.E. della zona di intervento C8 e successiva approvazione, nonché dalle vigenti leggi nazionali e regionali risulta così destinata : "COSTRUZIONI A SCHIERA - ISOLATO 9".

Il P.T.P.R. nella tavola A assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela :

- in parte classificato come SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di valore;
- in parte classificato come SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Il tutto come si meglio evince da certificato di destinazione urbanistica n. 290 del 29/12/2023 allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

E' stata trasmessa al Comune di Cisterna di Latina in data 27/11/2023 istanza di accesso agli atti al fine di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi legittimanti il fabbricato così come richiamati nell'atto di compravendita Notaio Coppola. Il Comune di Cisterna di Latina è stato impossibilitato ad adempiere alla richiesta in quanto il fascicolo edilizio del fabbricato risulta irreperibile agli atti del Comune. Copia informatica dei richiesti titoli edilizi è stata però cortesemente fornita dal CTU dell'Esecuzione Immobiliare R.G. 65/2019 che ha acquisito i suddetti titoli in data 21/07/2021 in occasione di analoga attività peritale su unità immobiliare facente parte dello stesso complesso edilizio.

Dalla documentazione acquisita si evince la regolarità edilizia dell'immobile il quale risulta essere conforme ai progetti allegati ai seguenti titoli edilizi:

1. Permesso di Costruire n. 131 rilasciato in data 07/12/2006;
2. D.I.A. n. 118/D del 19/05/2008.

Risulta inoltre emesso il certificato di collaudo statico depositato in data 27/09/2007 prot.n. 27969 del Comune di Cisterna di Latina.

Risulta infine essere stato richiesto il certificato di agibilità in data 11/07/2008 prot.n. 22250 ancorché non consolidato per silenzio assenso in quanto non è stata completata la richiesta di integrazioni prot.n. 27646 del 05/09/2008 del Comune di Cisterna di Latina; pertanto la richiesta di agibilità non ha prodotto effetti.

In conclusione si fa presente che nel cortile esterno ad uso esclusivo in aderenza al fabbricato è presente un locale ove è collocata la caldaia realizzato in totale assenza di titolo autorizzativo difatti lo stesso non risulta né sui progetti allegati ai titoli edilizi né nella planimetria catastale depositata in catasto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



Non avendo la parte esecutata fornito il libretto di impianto e il rapporto di controllo dell'efficienza energetica, in base alla normativa vigente in materia l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio preventivo individuale reso dall'amministratore di condominio si deducono le seguenti quote millesimali:

- millesimi spese generali 114,39/1000,00;
- millesimi spese scala 46,97/1000,00.

La spesa annua per il periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 è pari € 320,10.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - VIA PITAGORA 4/F, interno 1, piano T
L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da un appartamento posto al piano terra, interno 1, di una palazzina di tre piani fuori terra sita in Cisterna di Latina, Via Pitagora n. 4/F, composta da nove unità immobiliari con accesso da unico corpo scala condominiale munito di ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un portico con affaccio su corte esclusiva annessa alla u.i.u. L'accesso all'immobile avviene direttamente sul soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e dal quale si accede alla zona notte; dalla cucina inoltre è possibile accedere alla corte esclusiva di proprietà. La corte esclusiva, ospitante un barbecue privato, è interamente mattonata e delimitata da una siepe; qui possiamo un notare un locale caldaia ricavato al di sotto del balcone del piano primo realizzato in pannelli in pvc facilmente removibili. Nel cortile privato è inoltre previsto il posto auto scoperto ad uso esclusivo così come si evince da progetto allegato a Permesso di Costruire n. 131 del 07/12/2006. L'ingresso all'unità è garantito sia da vano scala condominiale che da cancello carrabile privato posto su strada condominiale, quest'ultima delimitata da cancello carrabile e pedonale posto su strada comunale. L'abitazione ha una doppia esposizione che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato sia all'interno che all'esterno, maiolicato in cucina e in bagno, porte in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti di legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2661, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 183.646,50

Il valore unitario di 1.602,50 €/mq è stato determinato consultando la banca dati delle quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare (OMI) in cui si evince un valore unitario nel primo trimestre del 2023, in zona D4/Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA L. PASTEUR-TRATTO VIA MONTI LEPINI-VIA MONDA-VIA TIRRENO-VIA DEI LECCI-TRATTO APPIA NORD per abitazioni civili in stato conservativo buono, tra i 1.200,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq e i dati di Borsino Immobiliare che quota le abitazioni civile della zona da un minimo di 1.117,00 €/mq a un massimo di 1.705,00 €/mq.

Considerate quindi le caratteristiche, lo stato conservativo e lo stato di manutenzione dell'immobile,

verrà assegnato un valore pari ad € 1.602,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - VIA PITAGORA 4/F, interno 1, piano T	114,60 mq	1.602,50 €/mq	€ 183.646,50	100,00%	€ 183.646,50
				Valore di stima:	€ 183.646,50

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

Latina, li 16/02/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panini Fausto











- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 131 del 07/12/2006
- ✓ N° 3 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 131 del 07/12/2006
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastale unità immobiliare Fg. 8 Part. 2661 sub 1 (Aggiornamento al 13/03/2008)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato cumulativo Finotti Ilaria (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - Cisterna di Latina Fg. 8 Part. 2661 (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Notaio Coppola Giuseppe Repertorio 52515 del 13/10/2008 (Aggiornamento al 13/10/2008)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Provenienza ultraventennale Notaio Miano Angela Antonietta Repertorio 9338 del 08/04/1999 (Aggiornamento al 08/04/1999)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevuta di avvenuta consegna pec creditore procedente
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta di avvenuta consegna raccomandata debitore



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - VIA PITAGORA 4/F, interno 1, piano T
L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da un appartamento posto al piano terra, interno 1, di una palazzina di tre piani fuori terra sita in Cisterna di Latina, Via Pitagora n. 4/F, composta da nove unità immobiliari con accesso da unico corpo scala condominiale munito di ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un portico con affaccio su corte esclusiva annessa alla u.i.u. L'accesso all'immobile avviene direttamente sul soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e dal quale si accede alla zona notte; dalla cucina inoltre è possibile accedere alla corte esclusiva di proprietà. La corte esclusiva, ospitante un barbecue privato, è interamente mattonata e delimitata da una siepe; qui possiamo un notare un locale caldaia ricavato al di sotto del balcone del piano primo realizzato in pannelli in pvc facilmente removibili. Nel cortile privato è inoltre previsto il posto auto scoperto ad uso esclusivo così come si evince da progetto allegato a Permesso di Costruire n. 131 del 07/12/2006. L'ingresso all'unità è garantito sia da vano scala condominiale che da cancello carrabile privato posto su strada condominiale, quest'ultima delimitata da cancello carrabile e pedonale posto su strada comunale. L'abitazione ha una doppia esposizione che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato sia all'interno che all'esterno, maiolicato in cucina e in bagno, porte in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti di legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2661, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato in ordine alle prescrizioni del combinato disposto dal Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E) Zona C9, dalla Variante alle N.T.A. del P.P.E. della zona di intervento C8 e successiva approvazione, nonché dalle vigenti leggi nazionali e regionali risulta così destinata : "COSTRUZIONI A SCHIERA - ISOLATO 9". Il P.T.P.R. nella tavola A assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela : - in parte classificato come SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di valore; - in parte classificato come SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Il tutto come si meglio evince da certificato di destinazione urbanistica n. 290 del 29/12/2023 allegato alla presente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - VIA PITAGORA 4/F, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2661, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	114,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in un buono stato di conservazione, non necessita quindi di alcuna particolare manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da un appartamento posto al piano terra, interno 1, di una palazzina di tre piani fuori terra sita in Cisterna di Latina, Via Pitagora n. 4/F, composta da nove unità immobiliari con accesso da unico corpo scala condominiale munito di ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un portico con affaccio su corte esclusiva annessa alla u.i.u. L'accesso all'immobile avviene direttamente sul soggiorno-pranzo comunicante con la cucina e dal quale si accede alla zona notte; dalla cucina inoltre è possibile accedere alla corte esclusiva di proprietà. La corte esclusiva, ospitante un barbecue privato, è interamente mattonata e delimitata da una siepe; qui possiamo un notare un locale caldaia ricavato al di sotto del balcone del piano primo realizzato in pannelli in pvc facilmente removibili. Nel cortile privato è inoltre previsto il posto auto scoperto ad uso esclusivo così come si evince da progetto allegato a Permesso di Costruire n. 131 del 07/12/2006. L'ingresso all'unità è garantito sia da vano scala condominiale che da cancello carrabile privato posto su strada condominiale, quest'ultima delimitata da cancello carrabile e pedonale posto su strada comunale. L'abitazione ha una doppia esposizione che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato sia all'interno che all'esterno, maiolicato in cucina e in bagno, porte in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti di legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da debitore, dalla madre e dai due fratelli minori, come meglio si evince da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 11/05/2007

Reg. gen. 19015 - Reg. part. 6955

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Giuseppe Coppola

Data: 10/05/2007

N° repertorio: 47325

N° raccolta: 21492

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a LATINA il 28/07/2008

Reg. gen. 21232 - Reg. part. 4008

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a LATINA il 08/02/2023

Reg. gen. 3577 - Reg. part. 2269

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

Contro **** Omissis ****