

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruggiero Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio .....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	20
Patti .....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2024 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.900,00</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 357.660,00</b> .....	32

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio .....	33



All'udienza del 31/05/2025, il sottoscritto Ing. Ruggiero Roberto, con studio in Via Vitruvio, 193 - 04023 - Formia (LT), email ruggiero49@live.it, PEC roberto.ruggiero@ingpec.eu, Tel. 0771 23927, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DANTE ALIGHIERI 40**

La unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è individuata catastalmente come abitazione posta al piano seminterrato di una palazzina articolata su due piani sita al n.40 della via D. Alighieri del comune di Cisterna di Latina. L'immobile, riportato in catasto al foglio 8 particella 1104 sub 20 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di fatto, a seguito di condono edilizio, sotto il profilo urbanistico risulta avere destinazione a locale commerciale.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale D. Alighieri per mezzo di una rampa carrabile che s'immette su una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari.

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, avviene direttamente dalla corte comune dalla quale attraverso una ampia vetrata si accede in uno spazioso locale, che catastalmente viene riportato come cucina, dal quale si accede ad un bagno e tre locali di cui due, individuati catastalmente, come ripostigli.

Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DANTE ALIGHIERI 40**

---

Trattasi di un piccolo vano posto al piano seminterrato di una palazzina articolata su due livelli sita al n. 40 della via Dante Alighieri del comune di Cisterna di Latina ed è riportato in catasto al fg. 18 particella 1104 sub 19, cat. C/2, unico vano della consistenza catastale di mq 16.

Si accede all'intera palazzina attraverso una rampa carrabile che collega la via comunale ad una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari presenti.

L'accesso al bene oggetto di pignoramento avviene direttamente dalla corte pavimentata attraverso un'unica porta d'ingresso e risulta suddiviso in una camera con bagno, piccolo disimpegno dal quale si accede ad altro immobile, non oggetto della presente procedura.

Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA GIOVANNI BOCCACCIO**

---

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da una villetta unifamiliare disposta su due livelli, piano seminterrato e piano terra, con copertura a tetto a due spioventi, situata nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

L'immobile è stato realizzato su un appezzamento di terreno sfalsato altimetricamente con due terrazzamenti collegati da una scala esterna. Tutta la corte esterna risulta sistemata con pavimentazione in cotto o tipo cotto e da aiuole con piante ornamentali.

All'immobile è possibile accedere da due strade comunali: via Petrarca e via Boccaccio. Dalla via Petrarca, attraverso un cancello carrabile si accede alla corte pavimentata antistante il piano seminterrato. Dalla via Boccaccio, un cancello pedonale permette di accedere al piano terra. Il piano seminterrato risulta composto da cucina /salone, bagno, disimpegno, ripostiglio, un ampio locale con destinazione a garage e deposito. Dal piano seminterrato, attraverso una scala interna, è possibile accedere al piano terra suddiviso in cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, oltre a due balconi a servizio di camera e cucina. Al piano terra è possibile accedere direttamente anche dall'esterno con ingresso dal vano soggiorno. L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'immobile si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato, al piano seminterrato, mentre per il piano terra, compresa la scala interna, è stata utilizzata una pavimentazione in marmo granito, maiolicato in cucina e bagni. Le porte sono in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

### 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.

---

### CONFINI

---

Il bene pignorato confina, nella sua interezza, con la particella 1104, sub 10 per due lati, sub 18 per i restanti lati.

---

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	112,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,95 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2000 al 09/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. 108 mq Rendita € 4.536,00 Piano S/1
Dal 09/11/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. mq 108 Rendita € 2.342,65 Piano S/1
Dal 09/11/2015 al 30/09/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. mq 108 Superficie catastale Totale 133 mq Rendita € 2.342,65 Piano S/1
Dal 30/09/2016 al 24/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 3 Categoria C1 Cl.5, Cons. mq 108 Superficie catastale totale 133 mq Rendita € 2.342,65 Piano S/1
Dal 24/04/2017 al 24/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 383,47 Piano S/1
Dal 24/04/2018 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 383,47 Piano S/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	8	1104	20		A2	3	4,5 vani	121 mq	383,47 €	S/1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le discordanze, tra quanto rilevato e la planimetria catastale, consistono essenzialmente nella difformità della sagoma e nel numero delle aperture esterne (non sono riportate nella planimetria catastale n. 2 finestre).

E' possibile procedere all'aggiornamento catastale attraverso la presentazione della pratica DOCFA presso l'ufficio del Catasto.

## PRECISAZIONI

Relativamente al bene oggetto della procedura occorre precisare che l'immobile catastalmente viene individuato come civile abitazione, mentre sotto il profilo urbanistico lo stesso risulta essere a destinazione commerciale, come da Concessione Edilizia a Sanatoria n. 09 del 21/04/2010 prot. n. 18438, ai sensi della legge n. 724/94.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere definito normale, in particolare è stata riscontrata umidità di risalita in più zone lungo le pareti perimetrali.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, oggetto della procedura, non presenta parti comuni con altre proprietà.

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in normali condizioni di manutenzione.

Fondazioni del tipo diretto a sacco;

L'immobile è esposto prevalentemente a sud, ovest e nord;

Altezza interna utile pari a circa metri 2.95;

Struttura verticale in muratura.

Solaio in latero-cemento;

Copertura dell'intero immobile a tetto.

Pareti interne intonacate e tinteggiate; Pareti esterne rifinite ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in gres ceramico;

Infissi esterni in legno. Porte interne in legno tamburate a colore naturale;

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia completi di ogni accessorio, funzionanti ma privi di certificazione;

Impianto di climatizzazione: installato un climatizzatore nel locale individuato catastalmente come cucina.

Corte esterna pavimentata di uso comune;

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* genitori dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1986 al 23/06/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Vincenzo De Carolis	24/07/1986	7485	3335
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	31/07/1986	11178	8462
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 07/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2017

Reg. gen. 27997 - Reg. part. 19909

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2024

Reg. gen. 20641 - Reg. part. 16049

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene staggito è stato realizzato all'interno dell'area regolamentata dallo "STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI - TORRECCHIA". In zona urbana

## 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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Cisterna di Latina si è accertato che per il bene pignorato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 09 del 21/04/2010 prot. n. 18438, ai sensi della legge n. 724/94.

- 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.

I rilievi tecnici eseguiti in sede di sopralluogo non corrispondono con quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli autorizzativi, i quali riportano l'immobile, oggetto di Sanatoria Edilizia, privo di suddivisioni interne e con specifica destinazione ad attività commerciale.

L'immobile attualmente risulta suddiviso in più ambienti e riportato in Catasto come categoria A/2( civile abitazione) in netto contrasto con quanto autorizzato.

Trattandosi di opere abusive realizzate all'interno dell'immobile, fermo restando la destinazione commerciale dell'unità immobiliare, le stesse possono essere sanate secondo l'art. 6 bis del DPR 380/01.

Il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria è subordinato al pagamento delle spese di istruttoria e diritti di segreteria, oltre al pagamento di € 1000 per la sanzione pecuniaria.

Inoltre sono da considerare le spese tecniche, comprese di variazione catastale, valutate di massima pari ad € 3.000,00 per un totale di spesa approssimativo pari a € 4.000,00. Al valore di stima andrà quindi detratta la somma di € 4.000,00 per regolarizzare catastalmente e urbanisticamente l'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## 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.

### CONFINI

Il bene pignorato confina, nella sua interezza, con i sub 10, 13 e 21 della particella 1104.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	23,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,85 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2007 al 25/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 15 Categoria F3
Dal 25/03/2010 al 01/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 19 Categoria F3
Dal 01/10/2013 al 04/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 19 Categoria F3
Dal 04/08/2022 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 8, Part. 1104, Sub. 19 Categoria C2

	Cl.2, Cons. mq 16 Superficie catastale 21 mq Rendita € 40,49 Piano S/1
--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	8	1104	19		C2	2	mq 16	21 mq	40,49 €	S/1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le discordanze, tra quanto rilevato e la planimetria catastale, consistono essenzialmente nella difformità della sagoma, realizzazione di tramezzature interne, di un bagno e aperture esterne.

## PRECISAZIONI

Relativamente al bene oggetto della procedura occorre precisare che l'immobile catastalmente viene riportato come unico vano di superficie pari a mq 16 e altezza interna pari a metri 2.50 . Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che il bene risulta ampliato con altezza interna pari a metri 2.85, tramezzato con realizzazione di bagno e disimpegno e collegato ad altro immobile, particella sub 18.

Occorre precisare che la particella sub 18 non è oggetto della presente procedura esecutiva e risulta collegata funzionalmente con la particella sub 19 esecutata. E' parere dello scrivente che la separazione della particella 19, considerata la condivisione degli impianti con la particella 18, non possa essere comodamente effettuata e che quindi non è fattibile procedere ad una vendita separata.

Inoltre è da considerare la regolarità edilizia del bene esecutato: dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Cisterna di Latina, si è accertato che per il bene pignorato non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia e non risulta agli atti alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 e seguenti, ulteriore ostacolo per la vendibilità del bene.

## PATTI

In merito alla relazione del Custode Giudiziario, avv. Simona Scipione datata 19.09.2025, nella quale si chiedeva allo scrivente di verificare la documentazione urbanistica e ipocatastale del bene esecutato e relazionare in merito alla sua vendibilità e se le caratteristiche dello stesso ne consentono la vendita separatamente dalla particella 1104 sub 18, il sottoscritto precisa quanto di seguito:

- la particella sub 18 non è oggetto della presente procedura esecutiva e risulta collegata funzionalmente con la particella sub 19 esecutata;
- la separazione della particella sub 19, considerata la condivisione degli impianti con la particella sub 18, non appare essere comodamente effettuata e che quindi non è fattibile procedere ad una vendita separata;
- dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Cisterna di Latina, si è accertato che per il bene pignorato non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia e non risulta agli atti alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 e seguenti, ulteriore ostacolo per la vendibilità del bene.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in normali condizioni senza la necessità di particolari lavori ma solo interventi di ordinaria manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, oggetto della procedura, non presenta parti comuni con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in normali condizioni di manutenzione.

Fondazioni del tipo diretto;

L'immobile è esposto prevalentemente a sud, ovest e nord;

Altezza interna utile pari a circa metri 2.85;

Struttura verticale in muratura.

Solaio in latero-cemento;

Copertura dell'intero immobile a tetto.

Pareti interne intonacate e tinteggiate; Pareti esterne rifinite ad intonaco tinteggiato;

Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in gres ceramico;

Infissi esterni in legno. Porte interne in legno tamburate a colore naturale;

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia completi di ogni accessorio, funzionanti ma privi di certificazione;

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1986 al 23/06/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Vincenzo De Carolis	24/07/1986	7485	3335
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	31/07/1986	11178	8462
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 07/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2017

Reg. gen. 27997 - Reg. part. 19909

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

• **Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2024

Reg. gen. 20641 - Reg. part. 16049

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene staggito è stato realizzato all'interno dell'area regolamentata dallo "STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI - TORRECCHIA". In zona urbana

## 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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Cisterna di Latina si è accertato che per il bene pignorato non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia e non risulta agli atti alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 e seguenti.

## *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.

Agli atti non risultano autorizzazioni edilizie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Area comune ad altri subalterni utilizzata come parcheggio.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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.

### CONFINI

Il bene pignorato confina, nella sua interezza, con distacco con la via comunale G. Boccaccio e le particelle 225 e 1097 del foglio 161.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,00 mq	223,00 mq	1	223,00 mq	3,00 m	Terra

Autorimessa	59,00 mq	68,00 mq	0,5	34,00 mq	3,35 m	Seminterrato
Locale di deposito	39,00 mq	49,00 mq	0,3	14,70 mq	3,00 m	Seminterrato
Portico	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,00 m	Terra
Corte	350,00 mq	350,00 mq	0,10	35,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 161, Part. 224, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 834,08 Piano Terra e Primo Graffato 5
Dal 09/11/2015 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 161, Part. 224, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale 255 mq. Escluse aree esterne 250 mq. Rendita € 834,08 Piano Terra e Primo Graffato 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	161	224	4		A7	2	8,5 vani	Totale 255 mq. Escluse aree esterne	834,08 €	Terra e Primo	5	

ASTE GIUDIZIARIE					ASTE GIUDIZIARIE	250 mq			
---------------------	--	--	--	--	---------------------	--------	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La difformità riscontrata è dovuta allo spostamento verso l'esterno di un muro perimetrale. Per la regolarizzazione catastale occorre depositare la planimetria catastale aggiornata tramite la procedura DOCFA, per la quale si stima un costo presunto di circa € 600,00.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le discordanze, tra quanto rilevato e la planimetria catastale, consistono essenzialmente nella difformità della sagoma.

E' possibile procedere all'aggiornamento catastale attraverso la presentazione della pratica DOCFA presso l'ufficio del Catasto.

### **PRECISAZIONI**

Relativamente al bene oggetto della procedura non sono necessarie particolari precisazioni.

### **PATTI**

L'immobile è completamente autonomo, di unica proprietà non vi sono vincoli con terzi.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in buone condizioni senza la necessità di particolari lavori ma solo interventi di ordinaria manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare in oggetto non presenta parti comuni con altre proprietà.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si sono ravvisati servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in buone condizioni di manutenzione e le rifiniture e i materiali impiegati sono di buon livello.

Fondazioni del tipo diretto in conglomerato cementizio armato;

L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati;

Altezza interna utile pari a circa metri 3.35 piano seminterrato e metri 2.90 circa al piano terra ;

Struttura verticale (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato, tamponature in laterizio del tipo a cassetta; Solai in latero-cemento;

Copertura a tetto a due spioventi con copertura in tegole;

Pareti interne intonacate e tinteggiate; Pareti esterne rifinite ad intonaco tinteggiato ;

Pavimenti in gres porcellanato al piano seminterrato e in marmo granito al piano terra, rivestimenti in gres ceramico; Infissi esterni in legno protetti da persiane oscuranti.

Porte interne in legno tamburate a colore naturale al piano terra e laccate bianche al piano terra;

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia completi di ogni accessorio e perfettamente funzionanti ma privi di certificazione;

Impianto di climatizzazione : installati due climatizzatori nelle camere da letto;

Tutta la corte esterna risulta sistemata con pavimentazione in cotto o tipo cotto e da aiuole con piante ornamentali. Posto auto sia al coperto che su area esterna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dal debitore, dal coniuge e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1989 al 23/06/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giorgilli Temistocle	21/03/1989	14846	4440
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	17/04/1989	7039	5043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 07/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 30/07/2010

Reg. gen. 20506 - Reg. part. 4580

Quota: 1/1

Importo: € 145.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 23/07/2010

N° repertorio: 2755

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca

Iscritto a Latina il 14/05/2015

Reg. gen. 9795 - Reg. part. 1397

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Vangi Francesco

Data: 13/05/2015

N° repertorio: 4431

N° raccolta: 2916

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 21/12/2011

Reg. gen. 30012 - Reg. part. 20616

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2017

Reg. gen. 27997 - Reg. part. 19909

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2024

Reg. gen. 20641 - Reg. part. 16049

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene staggito è stato realizzato all'interno dell'area regolamentata urbanisticamente dallo "STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI - TORRECCHIA". In zona urbana

## 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il bene oggetto della esecuzione è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia, ai sensi della legge 47/85, in data 30 aprile 1986- prot. n.13820 - pratica n. 2590, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto di vendita del 21.03.1989, l'esecutato ha acquistato la proprietà del bene staggito con l'obbligo del perfezionamento della pratica di condono.

Con nota di diffida del 05.12.2005 - prot. n. 39559, il comune di Cisterna di Latina richiedeva al nuovo proprietario di provvedere ad inoltrare la documentazione prevista per legge ai fini del completamento della pratica.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune si è accertato che per, il bene staggito, non risulta ancora depositata tutta documentazione richiesta con la nota del 05.12.2005.

La Concessione Edilizia a Sanatoria potrà essere rilasciata a completamento della documentazione richiesta.

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico di progetto depositato al comune di Cisterna di Latina ad integrazione della pratica di condono. Il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria è subordinato al pagamento dei diritti di segreteria, degli oneri e di eventuale saldo oblazione che il comune di Cisterna provvederà a calcolare a completamento della documentazione richiesta con nota di diffida del 05.12.2005

E' possibile ipotizzare, in questa fase, che l'importo per il completamento della pratica di sanatoria per oneri da versare al Comune unitamente alle spese tecniche comprensive di spese catastali, possa essere valutato pari a € 15.000. Al valore di stima andrà quindi detratta la somma di €15.000,00 per regolarizzare catastalmente e urbanisticamente l'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40  
La unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è individuata catastalmente come abitazione posta al piano seminterrato di una palazzina articolata su due piani sita al n.40 della via D. Alighieri del comune di Cisterna di Latina. L'immobile, riportato in catasto al foglio 8 particella 1104 sub 20 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di fatto, a seguito di condono edilizio, sotto il profilo urbanistico risulta avere destinazione a locale commerciale. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale D. Alighieri per mezzo di una rampa carrabile che s'immette su una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari. L'accesso all'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, avviene direttamente dalla corte comune dalla quale attraverso una ampia vetrata si accede in uno spazioso locale, che catastalmente viene riportato come cucina, dal quale si accede ad un bagno e tre locali di cui due, individuati catastalmente, come ripostigli. Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1104, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 95.900,00  
Per la definizione del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla sua determinazione attraverso la comparazione diretta fra il bene in esame e beni

aventi caratteristiche simili offerti attualmente sul mercato immobiliare del comune di Cisterna di Latina (STIMA SINTETICA). La suddetta stima si articola sulla possibilità del reperimento dei dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi ubicati nella stessa zona o in prossimità e con caratteristiche omogenee verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento di stima: detti prezzi sono riferiti ad un preciso parametro unitario che nel caso in esame è stato assunto come il mq. La valutazione è determinata, pertanto, dalle peculiarità dell'immobile così come descritto in perizia e in considerazione di tutti i fattori rilevati in fase di sopralluogo: l'ubicazione, la esposizione, la panoramicità, l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione, conservazione e completamento delle opere, il tipo di rifiniture sia interne che esterne, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la ubicazione rispetto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le caratteristiche tecnico-costruttive degli elementi di fabbrica. Si è proceduto ad effettuare indagini e accertamenti presso agenzie immobiliari con annunci pubblicitari nel comune di Cisterna di Latina attingendo inoltre al sito Agenzie delle Entrate - Banca dati per le quotazioni immobiliari- da cui si è desunto, per immobili a destinazione commerciale, un valore medio pari a €/mq 700.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40	137,00 mq	700,00 €/mq	€ 95.900,00	100,00%	€ 95.900,00
				Valore di stima:	€ 95.900,00

Valore di stima: € 95.900,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 91.900,00

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40

Trattasi di un piccolo vano posto al piano seminterrato di una palazzina articolata su due livelli sita al n. 40 della via Dante Alighieri del comune di Cisterna di Latina ed è riportato in catasto al fg. 18 particella 1104 sub 19, cat. C/2, unico vano della consistenza catastale di mq 16. Si accede all'intera palazzina attraverso una rampa carrabile che collega la via comunale ad una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari presenti. L'accesso al bene oggetto di pignoramento avviene direttamente dalla corte pavimentata attraverso un'unica porta d'ingresso e risulta suddiviso in una camera con bagno, piccolo disimpegno dal quale si accede ad altro immobile, non oggetto della presente procedura. Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e



conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1104, Sub. 19, Categoria C2

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

Per il bene pignorato non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia e non risulta agli atti alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 e seguenti. Per lo stesso non è applicabile quanto disposto dall'art. 36 del DPR 380/01 e pertanto si attribuisce un valore pari a 0 (zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40	26,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da una villetta unifamiliare disposta su due livelli, piano seminterrato e piano terra, con copertura a tetto a due spioventi, situata nelle immediate vicinanze del centro cittadino. L'immobile è stato realizzato su un appezzamento di terreno sfalsato altimetricamente con due terrazzamenti collegati da una scala esterna. Tutta la corte esterna risulta sistemata con pavimentazione in cotto o tipo cotto e da aiuole con piante ornamentali. All'immobile è possibile accedere da due strade comunali: via Petrarca e via Boccaccio. Dalla via Petrarca, attraverso un cancello carrabile si accede alla corte pavimentata antistante il piano seminterrato. Dalla via Boccaccio, un cancello pedonale permette di accedere al piano terra. Il piano seminterrato risulta composto da cucina /salone, bagno, disimpegno, ripostiglio, un ampio locale con destinazione a garage e deposito. Dal piano seminterrato, attraverso una scala interna, è possibile accedere al piano terra suddiviso in cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, oltre a due balconi a servizio di camera e cucina. Al piano terra è possibile accedere direttamente anche dall'esterno con ingresso dal vano soggiorno. L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'immobile si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato, al piano seminterrato, mentre per il piano terra, compresa la scala interna, è stata utilizzata una pavimentazione in marmo granito, maiolicato in cucina e bagni. Le porte sono in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 224, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 5

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

Valore di stima del bene: € 372.660,00

Per la definizione del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla sua determinazione attraverso la comparazione diretta fra il bene in esame e beni aventi caratteristiche simili offerti attualmente sul mercato immobiliare del comune di Cisterna di Latina (STIMA SINTETICA). La suddetta stima si articola sulla possibilità del reperimento dei dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi ubicati nella stessa zona o in

prossimità e con caratteristiche omogenee verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento di stima: detti prezzi sono riferiti ad un preciso parametro unitario che nel caso in esame è stato assunto come il mq. La valutazione è determinata, pertanto, dalle peculiarità dell'immobile così come descritto in perizia e in considerazione di tutti i fattori rilevati in fase di sopralluogo: l'ubicazione, la esposizione, la panoramicità, l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione, conservazione e completamento delle opere, il tipo di rifiniture sia interne che esterne, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la ubicazione rispetto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le caratteristiche tecnico-costruttive degli elementi di fabbrica ed in particolare la superficie utile e commerciale. Si è proceduto ad effettuare indagini e accertamenti presso agenzie immobiliari con annunci pubblicitari nel comune di Cisterna di Latina attingendo inoltre al sito Agenzie delle Entrate - Banca dati per le quotazioni immobiliari- da cui si è desunto un valore medio pari a € 1.200 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio	310,55 mq	1.200,00 €/mq	€ 372.660,00	100,00%	€ 372.660,00
				Valore di stima:	€ 372.660,00

Valore di stima: € 372.660,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastali	15.000,00	€

**Valore finale di stima: € 357.660,00**

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.

Formia, li 12/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ruggiero Roberto

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo fotografico interno ed esterno (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione edilizia a Sanatoria n. 09/2010 e Grafico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Istanza di condono edilizio prat. 2590- prot. n. 13820/1986 e Grafico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di diffida comunale prot. n. 39559/2005
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica immobile part. 1104 sub 20
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica immobile part. 224 sub 4-5
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto di provenienza immobile part. 1104 sub 20
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atto di provenienza immobile part. 224 sub 4-5
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ricevute di avvenuta notifica alle parti

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40  
La unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è individuata catastalmente come abitazione posta al piano seminterrato di una palazzina articolata su due piani sita al n.40 della via D. Alighieri del comune di Cisterna di Latina. L'immobile, riportato in catasto al foglio 8 particella 1104 sub 20 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di fatto, a seguito di condono edilizio, sotto il profilo urbanistico risulta avere destinazione a locale commerciale. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale D. Alighieri per mezzo di una rampa carrabile che s'immette su una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari. L'accesso all'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, avviene direttamente dalla corte comune dalla quale attraverso una ampia vetrata si accede in uno spazioso locale, che catastalmente viene riportato come cucina, dal quale si accede ad un bagno e tre locali di cui due, individuati catastalmente, come ripostigli. Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1104, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene staggito è stato realizzato all'interno dell'area regolamentata dallo "STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI - TORRECCHIA".  
In zona urbana

**Prezzo base d'asta: € 91.900,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40  
Trattasi di un piccolo vano posto al piano seminterrato di una palazzina articolata su due livelli sita al n. 40 della via Dante Alighieri del comune di Cisterna di Latina ed è riportato in catasto al fg. 18 particella 1104 sub 19, cat. C/2, unico vano della consistenza catastale di mq 16. Si accede all'intera palazzina attraverso una rampa carrabile che collega la via comunale ad una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari presenti. L'accesso al bene oggetto di pignoramento avviene direttamente dalla corte pavimentata attraverso un'unica porta d'ingresso e risulta suddiviso in una camera con bagno, piccolo disimpegno dal quale si accede ad altro immobile, non oggetto della presente procedura. Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1104, Sub. 19, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene staggito è stato realizzato all'interno dell'area regolamentata dallo "STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI - TORRECCHIA".  
In zona urbana

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio  
L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da una villetta unifamiliare disposta su due livelli, piano seminterrato e piano terra, con copertura a tetto a due spioventi, situata nelle immediate

vicinanze del centro cittadino. L'immobile è stato realizzato su un appezzamento di terreno sfalsato altimetricamente con due terrazzamenti collegati da una scala esterna. Tutta la corte esterna risulta sistemata con pavimentazione in cotto o tipo cotto e da aiuole con piante ornamentali. All'immobile è possibile accedere da due strade comunali: via Petrarca e via Boccaccio. Dalla via Petrarca, attraverso un cancello carrabile si accede alla corte pavimentata antistante il piano seminterrato. Dalla via Boccaccio, un cancello pedonale permette di accedere al piano terra. Il piano seminterrato risulta composto da cucina /salone, bagno, disimpegno, ripostiglio, un ampio locale con destinazione a garage e deposito. Dal piano seminterrato, attraverso una scala interna, è possibile accedere al piano terra suddiviso in cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, oltre a due balconi a servizio di camera e cucina. Al piano terra è possibile accedere direttamente anche dall'esterno con ingresso dal vano soggiorno. L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati che garantisce una buona illuminazione e ventilazione, Lo stato conservativo dell'immobile si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato, al piano seminterrato, mentre per il piano terra, compresa la scala interna, è stato utilizzata una pavimentazione in marmo granito, maiolicato in cucina e bagni. Le porte sono in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 224, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 5

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

Destinazione urbanistica: Il bene staggito è stato realizzato all'interno dell'area regolamentata urbanisticamente dallo "STRALCIO ZONIZZAZIONE VARIANTE SPECIALE DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI - TORRECCHIA". In zona urbana

**Prezzo base d'asta: € 357.660,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.900,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1104, Sub. 20, Categoria A2	<b>Superficie</b>	137,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere definito normale, in particolare è stata riscontrata umidità di risalita in più zone lungo le pareti perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	La unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è individuata catastalmente come abitazione posta al piano seminterrato di una palazzina articolata su due piani sita al n.40 della via D. Alighieri del comune di Cisterna di Latina. L'immobile, riportato in catasto al foglio 8 particella 1104 sub 20 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di fatto, a seguito di condono edilizio, sotto il profilo urbanistico risulta avere destinazione a locale commerciale. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale D. Alighieri per mezzo di una rampa carrabile che s'immette su una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari. L'accesso all'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, avviene direttamente dalla corte comune dalla quale attraverso una ampia vetrata si accede in uno spazioso locale, che catastalmente viene riportato come cucina, dal quale si accede ad un bagno e tre locali di cui due, individuati catastalmente, come ripostigli. Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via Dante Alighieri 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1104, Sub. 19, Categoria C2	<b>Superficie</b>	26,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in normali condizioni senza la necessità di particolari lavori ma solo interventi di ordinaria manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo vano posto al piano seminterrato di una palazzina articolata su due livelli sita al n. 40 della via Dante Alighieri del comune di Cisterna di Latina ed è riportato in catasto al fg. 18 particella 1104 sub 19, cat. C/2, unico vano della consistenza catastale di mq 16. Si accede all'intera palazzina attraverso una rampa carrabile che collega la via comunale ad una corte pavimentata, utilizzata come parcheggio, al servizio delle unità immobiliari presenti. L'accesso al bene oggetto di pignoramento avviene direttamente dalla corte pavimentata attraverso un'unica porta d'ingresso e risulta suddiviso in una camera con bagno,		

	piccolo disimpegno dal quale si accede ad altro immobile, non oggetto della presente procedura. Il bene staggito si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è ubicato in zona prossima al centro urbano del comune di Cisterna dove sono ubicati i servizi essenziali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 357.660,00

Bene N° 3 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via Giovanni Boccaccio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 161, Part. 224, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 5	<b>Superficie</b>	310,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi in buone condizioni senza la necessità di particolari lavori ma solo interventi di ordinaria manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da una villetta unifamiliare disposta su due livelli, piano seminterrato e piano terra, con copertura a tetto a due spioventi, situata nelle immediate vicinanze del centro cittadino. L'immobile è stato realizzato su un appezzamento di terreno sfalsato altimetricamente con due terrazzamenti collegati da una scala esterna. Tutta la corte esterna risulta sistemata con pavimentazione in cotto o tipo cotto e da aiuole con piante ornamentali. All'immobile è possibile accedere da due strade comunali: via Petrarca e via Boccaccio. Dalla via Petrarca, attraverso un cancello carrabile si accede alla corte pavimentata antistante il piano seminterrato. Dalla via Boccaccio, un cancello pedonale permette di accedere al piano terra. Il piano seminterrato risulta composto da cucina /salone, bagno, disimpegno, ripostiglio, un ampio locale con destinazione a garage e deposito. Dal piano seminterrato, attraverso una scala interna, è possibile accedere al piano terra suddiviso in cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, oltre a due balconi a servizio di camera e cucina. Al piano terra è possibile accedere direttamente anche dall'esterno con ingresso dal vano soggiorno. L'immobile ha una esposizione completa su tutti i lati che garantisce una buona illuminazione e ventilazione. Lo stato conservativo dell'immobile si presenta in buone condizioni come anche l'esterno del fabbricato. Le rifiniture interne consistono in pavimenti in gres porcellanato, al piano seminterrato, mentre per il piano terra, compresa la scala interna, è stata utilizzata una pavimentazione in marmo granito, maiolicato in cucina e bagni. Le porte sono in legno tamburato, finestre e persiane oscuranti in legno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DANTE ALIGHIERI 40**

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2017

Reg. gen. 27997 - Reg. part. 19909

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2024

Reg. gen. 20641 - Reg. part. 16049

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DANTE ALIGHIERI 40**

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2017

Reg. gen. 27997 - Reg. part. 19909

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2024

Reg. gen. 20641 - Reg. part. 16049

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA GIOVANNI BOCCACCIO**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca

Iscritto a Latina il 14/05/2015

Reg. gen. 9795 - Reg. part. 1397



Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio Vangi Francesco  
Data: 13/05/2015  
N° repertorio: 4431  
N° raccolta: 2916



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 21/12/2011  
Reg. gen. 30012 - Reg. part. 20616  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2017  
Reg. gen. 27997 - Reg. part. 19909  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2024  
Reg. gen. 20641 - Reg. part. 16049  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

