

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	10
Stato conservativo.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	20

Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/2024 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 112.232,50	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A.....	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 29/06/2025, il sottoscritto Ing. **** Omissis ****, con studio in Via **** Omissis **** (LT), email **** Omissis ****@gmail.com, PEC **** Omissis ****@ingpec.eu, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°27'56.60"N 12°59'43.62"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A (Coord. Geografiche: 41°27'56.60"N 12°59'43.62"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana nel comune di Latina e precisamente presso Borgo Faiti, in Via Conti Di Anagni snc. La località dista circa 8 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di circa 1 Km per raggiungere il nucleo insediativo di Borgo Faiti. Presso il Borgo è possibile trovare i servizi essenziali, offerte scolastiche dall'infanzia alla secondaria di primo grado, siti religiosi, parchi e sportivi. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (foto 32-36), al piano terra sono presenti locali ad uso commerciale nonché locali destinati a magazzino/autorimessa, mentre ai piani primo, secondo e terzo sono ubicati gli appartamenti ad uso residenziale. Per accedere agli appartamenti è disponibile un ingresso e scala condominiale (foto 3-8). L'appartamento oggetto del pignoramento è sito al secondo piano e contraddistinto dall'interno 7° e composto da ingresso/soggiorno angolo cottura cucina (foto 9-13), disimpegno (foto 14), due camere (foto 18-24), bagno (foto 15-17) e due balconi a livello (foto 25-31).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Posto auto in piazzale condominiale a servizio del bene trattato come Bene 1 del presente lotto (foto 36). Il posto auto non è delimitato e da quanto si apprende dagli elaborati mappali del catasto, dove si evincono i posti

auto distinti dai sub dal 2 al 16, il presente dovrebbe essere il secondo da sinistra, confinante con il sub 2 e sub 4.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

confinante con: vano scala, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

confinante con: Piazzale condominiale posto auto adiacenti censiti con i sub 2 e 4 o aventi causa, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di posto auto scoperto in piazzale condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2007 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 50, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 400,25 Piano 2
Dal 20/11/2008 al 27/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 50, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 400,25 Piano 2
Dal 27/02/2019 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 50, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 400,25 Piano 2

Si precisa che la particella 300 sub.50 deriva per variazione del 31/10/2007 pratica n. LT0282204 dei sub. 38 e 39.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1995 al 23/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 3 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 8,26 Piano T
Dal 23/05/2006 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 8,26 Piano T
Dal 20/11/2008 al 27/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 8,26 Piano T
Dal 27/02/2019 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 300, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 8,26 Piano T

Visure disponibili in allegato 4.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	300	50	2	A2	3	5 Vani	86 mq	400,25 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	300	3	2	C6	1	8 mq	8 mq	8,26 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Visure disponibili in allegato 4.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Non essendo disponibili informazioni formali sull'identificazione e le modalità di gestione dei posti auto condominiali, si precisa che resteranno a carico dell'acquirente, eventuali e successivi adempimenti in merito, in concerto con il condominio e gli altri proprietari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Lo stato conservativo interno dell'appartamento evidenzia una carente manutenzione ordinaria. Le tinteggiature delle pareti risultano in alcune zone ingiallite e presentano fenomeni di muffa, riscontrabili anche sugli infissi delle finestre e dei balconi. Tali fenomeni appaiono verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o ad una scarsa aerazione degli ambienti.

Si rileva inoltre la presenza di alcune prese elettriche prive delle relative finiture o con elementi parzialmente distaccati; nel bagno risulta mancante la pulsantiera dello scarico della tazza WC. Nel complesso l'unità immobiliare necessita pertanto di interventi di manutenzione ordinaria di una certa entità.

In relazione all'edificio/condominio si riporta che dall'osservazione visiva degli intonaci esterni si rilevano diffuse aree di degrado dovute all'azione del tempo, con presenza di distacchi superficiali dell'intonaco e annerimenti. Null'altro in relazione a parti condominiali è stato possibile reperire.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Trattasi di posto auto scoperto in piazzale condominiale asfaltato non delimitato, nulla in particolare da segnalare sullo stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile in oggetto fa parte del condominio **** Omissis ****.

All'unità competono i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'androne di ingresso, il vano scala, i pianerottoli, le strutture portanti, i muri perimetrali e maestri, la copertura, la facciata, nonché gli impianti e i servizi comuni dell'edificio fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari.

Tali diritti risultano proporzionati alla quota millesimale di proprietà eventualmente prevista dalle tabelle condominiali, se esistenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

L'immobile in oggetto fa parte del condominio **** Omissis ****.

All'unità competono i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Tali diritti risultano proporzionati alla quota millesimale di proprietà eventualmente prevista dalle tabelle condominiali, se esistenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Per il bene in oggetto non si è individuato nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Per il bene in oggetto non si è individuato nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Dalle ricerche effettuate si evince che la struttura portante dell'edificio è realizzata con intelaiatura in conglomerato cementizio armato, costituita da plinti di fondazione collegati da travi di fondazione, pilastri, travi e solai in laterocemento armato.

Le tamponature delle murature perimetrali risultano presumibilmente realizzate con muratura a cassetta,

costituita da doppia parete in laterizio forato con interposto strato isolante. Esternamente l'edificio è rifinito con intonaco civile presumibilmente a base di sabbia e cemento, successivamente tinteggiato con pittura al quarzo. Dall'osservazione visiva si rilevano tuttavia diffuse aree di degrado dovute all'azione del tempo, con presenza di distacchi superficiali dell'intonaco e annerimenti.

Le tramezzature interne risultano verosimilmente realizzate in laterizio forato intonacato con malta. I balconi sono dotati di parapetti in muratura intonacata e rifiniti superiormente con soglie in marmo, analoghe alle altre soglie visibili nell'edificio.

Sulle pareti esterne del fabbricato risultano installati a vista i canali di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalla copertura, gli scarichi dei balconi, le tubazioni degli impianti di adduzione del gas e alcune antenne paraboliche fissate a parete.

L'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso un androne condominiale posto al piano terra, dotato di portone di ingresso e scala condominiale rifinita con gradini in marmo e ringhiera metallica. Nel vano scala, al primo pianerottolo ammezzato, sono collocati i contatori degli allacci elettrici. Da quanto appreso risulta inoltre presente un vano predisposto per l'installazione dell'ascensore, attualmente interdetto per ragioni di sicurezza.

Al piano terra sono presenti locali ad uso commerciale nonché locali destinati a magazzino/autorimessa, mentre ai piani primo, secondo e terzo sono ubicati gli appartamenti ad uso residenziale. Dalla consultazione della documentazione catastale (tipo mappale) si evince che l'edificio dovrebbe comprendere complessivamente n. 10 unità abitative.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano secondo ed è contraddistinta con l'interno n. 7A. La distribuzione interna dell'appartamento risulta conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio reperito (D.I.A.).

L'appartamento è composto da un ambiente open space adibito a ingresso, soggiorno e zona pranzo con angolo cottura, quest'ultimo delimitato da un muretto parapetto. Da tale ambiente si accede ad un corridoio che disimpegna due camere da letto ed un bagno.

Completano l'unità immobiliare due balconi: uno con accesso esclusivo da una delle camere da letto e un secondo balcone con sviluppo ad "L", accessibile dalla zona cottura e dalla seconda camera da letto, sul quale affaccia anche la finestra del bagno.

Il bagno, di dimensioni piuttosto ampie, è dotato di vaso, lavabo, bidet, doccia e lavatrice.

Le finiture e i materiali impiegati risultano riconducibili verosimilmente all'epoca dei lavori eseguiti in occasione dell'ultima D.I.A. Il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato: di colore bianco negli ambienti principali, con tonalità marroni nel bagno e tonalità beige nei balconi. Le pareti interne risultano tinteggiate con pittura a tempera di colore bianco; l'angolo cottura e il bagno sono rivestiti con piastrelle in maiolica.

Gli infissi esterni sono in alluminio tipo monoblocco con avvolgibili e vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato; in una delle camere da letto è presente una porta scorrevole a scomparsa al fine di ottimizzare gli spazi.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori. Non è stato possibile reperire informazioni precise in merito al sistema di smaltimento delle acque reflue.

La caldaia a gas metano è installata all'esterno sul balcone e alimenta sia l'impianto di riscaldamento autonomo sia la produzione di acqua calda sanitaria. Le tubazioni di alimentazione del gas sono installate a vista lungo la parete esterna dell'edificio e consentono il collegamento con i contatori posti al piano terra, anch'essi collocati su una parete esterna del fabbricato.

In relazione agli impianti tecnologici non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità.

Lo stato conservativo interno dell'appartamento evidenzia una carente manutenzione ordinaria. Le tinteggiature delle pareti risultano in alcune zone ingiallite e presentano fenomeni di muffa, riscontrabili anche sugli infissi delle finestre e dei balconi. Tali fenomeni appaiono verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o ad una scarsa aerazione degli ambienti.

Si rileva inoltre la presenza di alcune prese elettriche prive delle relative finiture o con elementi parzialmente distaccati; nel bagno risulta mancante la pulsantiera dello scarico del vaso. Nel complesso l'unità immobiliare necessita pertanto di interventi di manutenzione ordinaria di una certa entità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Sul posto auto non risultano zone edificate né punti di delimitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2024
- Scadenza contratto: 17/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato al Sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis ****. Il contratto di affitto risulta scaduto, ed il delegato alla vendita ha provveduto a presentare in data 04/03/2026 istanza per valutarne il rinnovo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

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

In merito al bene in questione non si sono rilevati contratti di locazione in essere, né viene riportato esplicitamente nel contratto di locazione del bene 1. In sede di sopralluogo l'attuale conduttore del bene 1 ha indicato che usa il piazzale condominiale per posteggiare l'auto ma da quanto appreso non ha indicazioni sull'uso di un posto specifico.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1995 al 23/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Celeste Giuseppe	21/03/1995	26685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	06/04/1995	6430	4440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006 al 20/11/2008	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili del Tribunale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	23/05/2006	2494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	12/06/2006	20728	11825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/11/2008 al 27/02/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maciariello Claudio	20/11/2008	49874	19671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	26/11/2008	32877	19668
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tommaso Belli	27/02/2019	35333	18596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	07/03/2019	5517	3949
		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 variata.

Si allega ultimo atto di provenienza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1995 al 23/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Celeste	21/03/1995	26685	

		Giuseppe		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	06/04/1995	6430 4440
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		decreto di trasferimento immobili del Tribunale		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Tribunale di Latina	23/05/2006	2494
	**** Omissis ****	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	12/06/2006	20728 11825
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Maciariello Claudio	20/11/2008	49874 19671
		Trascrizione		
	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	26/11/2008	32877 19668
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Tommaso Belli	27/02/2019	35333 18596
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	07/03/2019	5517 3949
		Registrazione		

ASTE GIUDIZIARIE®		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 variata.

Visure disponibili in allegato 4.

Si allega ultimo atto di provenienza (Allegato 8).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Latina il 07/03/2019
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 907
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia del territorio di Latina il 02/10/2024
Reg. gen. 24535 - Reg. part. 19105
Quota: 100%
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Visure disponibili in allegato 4.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 07/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Latina il 07/03/2019
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 907
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia del territorio di Latina il 02/10/2024
Reg. gen. 24535 - Reg. part. 19105
Quota: 100%
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Visure disponibili in allegato 4.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

L'area di Borgo Faiti ricade prevalentemente in zona agricola/rurale, classificata nel piano come Zona H - Rurale, Il nucleo storico del borgo (la piazza, la chiesa e alcuni edifici) è invece individuato come nucleo

insediativo esistente, ma rimane circondato da territorio agricolo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

L'area di Borgo Faiti ricade prevalentemente in zona agricola/rurale, classificata nel piano come Zona H - Rurale. Il nucleo storico del borgo (la piazza, la chiesa e alcuni edifici) è invece individuato come nucleo insediativo esistente, ma rimane circondato da territorio agricolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sulla base della documentazione acquisita e della consultazione degli atti visionati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Latina, per quanto è stato possibile accertare nel corso dell'accesso agli atti e salvo eventuali ulteriori documenti non reperiti o non messi a disposizione dall'Amministrazione competente, l'immobile oggetto della presente procedura risulta far parte di un fabbricato realizzato in forza della concessione edilizia n. 196, richiesta dalle Sig.re **** Omissis **** e rilasciata dal Comune di **** Omissis **** in data 6 giugno 1991 in favore della società **** Omissis ****.

Dalla documentazione esaminata risulta inoltre che la medesima società beneficiaria della suddetta concessione edilizia ha successivamente presentato domanda di concessione in sanatoria, depositata in data 04/01/1995 e protocollata al n. 001123 del 05/01/1995, con oblazione versata in data 29/12/1994. In relazione a tale istanza, dagli atti consultati presso il S.U.E., non è stato possibile rinvenire il provvedimento conclusivo del procedimento amministrativo; pertanto, allo stato delle verifiche effettuate, la pratica risulta ancora in via di definizione o comunque priva di provvedimento espresso agli atti reperiti.

Con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stata rinvenuta e visionata presso il S.U.E. una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per l'esecuzione di opere interne, presentata ai sensi del D.P.R. 380/2001 al Comune di Latina dal Sig. **** Omissis **** in data 19 luglio 2007, pratica n. 686 (prot. n. 71949), corredata dai relativi elaborati progettuali e da relazione tecnica asseverata a firma del progettista. Alla medesima pratica risulta altresì allegata la comunicazione di fine lavori presentata in data 12 novembre 2007.

Per quanto è stato possibile verificare presso gli archivi del S.U.E., la suddetta D.I.A. costituisce l'ultimo titolo edilizio reperito riferibile all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

A margine e per completezza di esposizione, si evidenzia che nell'atto di compravendita più recente, stipulato in data 27/02/2019, viene riportato — sulla base di dichiarazione resa dalla parte venditrice — il seguente riferimento ad una concessione edilizia in sanatoria:

“che per opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni è stata rilasciata dal Comune di Latina concessione in sanatoria n. 820/C notificata in data 17 ottobre 2009”.

Tuttavia, nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso il S.U.E. del Comune di Latina, e sulla base delle ricerche effettuate negli elenchi e nei registri disponibili relativi alle concessioni edilizie in sanatoria, non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio corrispondente al numero indicato né altra documentazione amministrativa che consenta di confermare l'effettivo rilascio della suddetta concessione in sanatoria riferita

all'immobile in oggetto.

Si precisa pertanto che quanto sopra riportato deriva esclusivamente dalle verifiche documentali effettuate presso gli uffici comunali e dalla documentazione reperita negli archivi consultabili, restando impregiudicata la possibilità che ulteriori atti o provvedimenti amministrativi possano essere presenti in archivi non consultati, non digitalizzati o comunque non resi disponibili al momento delle verifiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Alla luce delle verifiche documentali effettuate presso il S.U.E. del Comune di Latina e del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare, per quanto è stato possibile accertare e salvo eventuali difformità non rilevabili con il solo esame visivo, la distribuzione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata in data 19 luglio 2007, che costituisce, allo stato delle verifiche effettuate, l'ultimo titolo edilizio reperito afferente all'unità immobiliare.

Si precisa inoltre che le verifiche effettuate dal sottoscritto sono state condotte sulla base della documentazione resa disponibile dagli uffici comunali e delle condizioni di accessibilità dei luoghi al momento del sopralluogo; pertanto resta impregiudicata la possibilità che possano emergere ulteriori difformità edilizie e/o urbanistiche non rilevabili senza l'esecuzione di indagini invasive, saggi costruttivi o verifiche documentali più approfondite presso gli archivi amministrativi competenti.

Circa la regolarità degli impianti non si è reperita documentazione che accerti la conformità degli stessi, resterà a carico dell'acquirente una loro verifica, che come descritto risultano sicuramente vetusti, ed eventuale rilascio di certificazione di conformità da un tecnico autorizzato. Quest'ultimo intervento è stimato in euro tremila, quota che si decurteranno dalla stima dell'immobile e non include eventuali spese di ristrutturazione degli impianti stessi.

In merito all'APE si indica che risulta presente come allegato all'ultimo atto di compravendita e risultando ancora valida e non avendo riscontrato variazioni rilevanti, non si procede in questa sede al suo aggiornamento, ma si resta a disposizione nel caso lo si ritenga necessario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Sulla base della documentazione acquisita e della consultazione degli atti visionati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Latina, per quanto è stato possibile accertare nel corso dell'accesso agli atti e salvo eventuali ulteriori documenti non reperiti o non messi a disposizione dall'Amministrazione competente, l'immobile oggetto della presente procedura risulta far parte di un fabbricato realizzato in forza della concessione edilizia n. 196, richiesta dalle Sig.re **** Omissis **** e rilasciata dal Comune di **** Omissis **** in

data 6 giugno 1991 in favore della società **** Omissis ****.

Dalla documentazione esaminata risulta inoltre che la medesima società beneficiaria della suddetta concessione edilizia ha successivamente presentato domanda di concessione in sanatoria, depositata in data 04/01/1995 e protocollata al n. 001123 del 05/01/1995, con oblazione versata in data 29/12/1994. In relazione a tale istanza, dagli atti consultati presso il S.U.E., non è stato possibile rinvenire il provvedimento conclusivo del procedimento amministrativo; pertanto, allo stato delle verifiche effettuate, la pratica risulta ancora in via di definizione o comunque priva di provvedimento espresso agli atti reperiti.

Si precisa che quanto sopra riportato deriva esclusivamente dalle verifiche documentali effettuate presso gli uffici comunali e dalla documentazione reperita negli archivi consultabili, restando impregiudicata la possibilità che ulteriori atti o provvedimenti amministrativi possano essere presenti in archivi non consultati, non digitalizzati o comunque non resi disponibili al momento delle verifiche.

Alla luce delle verifiche documentali effettuate presso il S.U.E. del Comune di Latina e del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare, per quanto è stato possibile accertare e salvo eventuali difformità non rilevabili con il solo esame visivo, il posto auto risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici catastali, che costituisce, allo stato delle verifiche effettuate l'unico riferimento amministrativo. Si precisa inoltre che le verifiche effettuate dal sottoscritto sono state condotte sulla base della documentazione resa disponibile dagli uffici comunali e delle condizioni di accessibilità dei luoghi al momento del sopralluogo; pertanto resta impregiudicata la possibilità che possano emergere ulteriori difformità edilizie e/o urbanistiche non rilevabili senza l'esecuzione di indagini invasive, saggi costruttivi o verifiche documentali più approfondite presso gli archivi amministrativi competenti.

Non risulta impianti in essere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.050,00

L'immobile in oggetto fa parte del condominio **** Omissis ****, è soggetto quindi ai vincoli stabiliti dal condominio e soggetto ai costi di natura condominiale. Da quanto appreso dai contatti telefonici intercorsi, al momento del sopralluogo, con l'attuale amministratore, successivamente notificate al custode, esistono

pendenze per un importo complessivo di Euro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

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

L'immobile in oggetto fa parte del condominio **** Omissis ****, è soggetto quindi ai vincoli stabiliti dal condominio e soggetto ai costi di natura condominiale. Così come già riportato nella composizione del lotto il presente bene si configura come bene accessorio all'appartamento trattato nel bene 1 del presente lotto a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

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** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2

Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana nel comune di Latina e precisamente presso Borgo Faiti, in Via Conti Di Anagni snc. La località dista circa 8 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di circa 1 Km per raggiungere il nucleo insediativo di Borgo Faiti. Presso il Borgo è possibile trovare i servizi essenziali, offerte scolastiche dall'infanzia alla secondaria di primo grado, siti religiosi, parchi e sportivi. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (foto 32-36), al piano terra sono presenti locali ad uso commerciale nonché locali destinati a magazzino/autorimessa, mentre ai piani primo, secondo e terzo sono ubicati gli appartamenti ad uso residenziale. Per accedere agli appartamenti è disponibile un ingresso e scala condominiale (foto 3-8). L'appartamento oggetto del pignoramento è sito al secondo piano e contraddistinto dall'interno 7° e composto da ingresso/soggiorno angolo cottura cucina (foto 9-13), disimpegno (foto 14), due camere (foto 18-24), bagno (foto 15-17) e due balconi a livello (foto 25-31).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 300, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.562,50

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo

prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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 (allegato 7).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A
Posto auto in piazzale condominiale a servizio del bene trattato come Bene 1 del presente lotto (foto 36). Il posto auto non è delimitato e da quanto si apprende dagli elaborati mappali del catasto, dove si evincono i posti auto distinti dai sub dal 2 al 16, il presente dovrebbe essere il secondo da sinistra, confinante con il sub 2 e sub 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 300, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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 (allegato 7).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2	85,50 mq	1.375,00 €/mq	€ 117.562,50	100,00%	€ 117.562,50
Bene N° 2 - Posto auto Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A	8,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00

Valore di stima: € 119.162,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3.930,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 112.232,50

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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 (allegato 7).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia la particolarità e complessità delle verifiche urbanistiche ed edilizie effettuate nell'ambito della presente consulenza, in quanto il bene in oggetto fa parte di un complesso lotto di edificazione, con complessi passaggi amministrativi. Pertanto le risultanze riportate hanno carattere principalmente ricognitivo e sono state svolte sulla base della documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Latina, nonché sulla base delle informazioni desumibili dagli atti messi a disposizione delle parti e dalle risultanze del sopralluogo. Pertanto, le valutazioni sopra esposte devono intendersi formulate salvo eventuali diverse risultanze derivanti da ulteriori accertamenti amministrativi o dall'emersione di documentazione non reperita o non disponibile al momento delle verifiche, restando in ogni caso demandata agli uffici comunali competenti ogni definitiva valutazione in merito alla legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

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 09/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. **** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 verbale
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 Ricerche e Documentazione Ufficio Tecnico
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 Visure catastali-ipotecarie-locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 Stima Lotto unico
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 Planimetria attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 Certificazione energetica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2

Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana nel comune di Latina e precisamente presso Borgo Faiti, in Via Conti Di Anagni snc. La località dista circa 8 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di circa 1 Km per raggiungere il nucleo insediativo di Borgo Faiti. Presso il Borgo è possibile trovare i servizi essenziali, offerte scolastiche dall'infanzia alla secondaria di primo grado, siti religiosi, parchi e sportivi. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (foto 32-36), al piano terra sono presenti locali ad uso commerciale nonché locali destinati a magazzino/autorimessa, mentre ai piani primo, secondo e terzo sono ubicati gli appartamenti ad uso residenziale. Per accedere agli appartamenti è disponibile un ingresso e scala condominiale (foto 3-8). L'appartamento oggetto del pignoramento è sito al secondo piano e contraddistinto dall'interno 7° e composto da ingresso/soggiorno angolo cottura cucina (foto 9-13), disimpegno (foto 14), due camere (foto 18-24), bagno (foto 15-17) e due balconi a livello (foto 25-31). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 300, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area di Borgo Faiti ricade prevalentemente in zona agricola/rurale, classificata nel piano come Zona H - Rurale, Il nucleo storico del borgo (la piazza, la chiesa e alcuni edifici) è invece individuato come nucleo insediativo esistente, ma rimane circondato da territorio agricolo.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A
Posto auto in piazzale condominiale a servizio del bene trattato come Bene 1 del presente lotto (foto 36). Il posto auto non è delimitato e da quanto si apprende dagli elaborati mappali del catasto, dove si evincono i posti auto distinti dai sub dal 2 al 16, il presente dovrebbe essere il secondo da sinistra, confinante con il sub 2 e sub 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 300, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area di Borgo Faiti ricade prevalentemente in zona agricola/rurale, classificata nel piano come Zona H - Rurale, Il nucleo storico del borgo (la piazza, la chiesa e alcuni edifici) è invece individuato come nucleo insediativo esistente, ma rimane circondato da territorio agricolo.

Prezzo base d'asta: € 112.232,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.232,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 300, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	85,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo interno dell'appartamento evidenzia una carente manutenzione ordinaria. Le tinteggiature delle pareti risultano in alcune zone ingiallite e presentano fenomeni di muffa, riscontrabili anche sugli infissi delle finestre e dei balconi. Tali fenomeni appaiono verosimilmente riconducibili alla presenza di ponti termici e/o ad una scarsa aerazione degli ambienti. Si rileva inoltre la presenza di alcune prese elettriche prive delle relative finiture o con elementi parzialmente distaccati; nel bagno risulta mancante la pulsantiera dello scarico della tazza WC. Nel complesso l'unità immobiliare necessita pertanto di interventi di manutenzione ordinaria di una certa entità. In relazione all'edificio/condominio si riporta che dall'osservazione visiva degli intonaci esterni si rilevano diffuse aree di degrado dovute all'azione del tempo, con presenza di distacchi superficiali dell'intonaco e annerimenti. Null'altro in relazione a parti condominiali è stato possibile reperire.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana nel comune di Latina e precisamente presso Borgo Faiti, in Via Conti Di Anagni snc. La località dista circa 8 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di circa 1 Km per raggiungere il nucleo insediativo di Borgo Faiti. Presso il Borgo è possibile trovare i servizi essenziali, offerte scolastiche dall'infanzia alla secondaria di primo grado, siti religiosi, parchi e sportivi. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (foto 32-36), al piano terra sono presenti locali ad uso commerciale nonché locali destinati a magazzino/autorimessa, mentre ai piani primo, secondo e terzo sono ubicati gli appartamenti ad uso residenziale. Per accedere agli appartamenti è disponibile un ingresso e scala condominiale (foto 3-8). L'appartamento oggetto del pignoramento è sito al secondo piano e contraddistinto dall'interno 7° e composto da ingresso/soggiorno angolo cottura cucina (foto 9-13), disimpegno (foto 14), due camere (foto 18-24), bagno (foto 15-17) e due balconi a livello (foto 25-31).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, edificio 1, scala A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 300, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di posto auto scoperto in piazzale condominiale asfaltato non delimitato, nulla in particolare da segnalare sullo stato conservativo.		

Descrizione:	Posto auto in piazzale condominiale a servizio del bene trattato come Bene 1 del presente lotto (foto 36). Il posto auto non è delimitato e da quanto si apprende dagli elaborati mappali del catasto, dove si evincono i posti auto distinti dai sub dal 2 al 16, il presente dovrebbe essere il secondo da sinistra, confinante con il sub 2 e sub 4.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 7, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia del territorio di Latina il 02/10/2024
Reg. gen. 24535 - Reg. part. 19105
Quota: 100%
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CONTI DI ANAGNI, EDIFICIO 1, SCALA A

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia del territorio di Latina il 02/10/2024
Reg. gen. 24535 - Reg. part. 19105
Quota: 100%
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura