

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Urso Luana, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2023 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 ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	14
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1.....	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	20
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	23
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.	35

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.675,07	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	37



All'udienza del 09/06/2024, il sottoscritto Ing. D'Urso Luana, con studio in Appia 656 - 04028 - Minturno (LT), email inglunadurso@gmail.com, PEC luana.durso@ingpec.eu, Tel. 333 1235943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.46798,12.91287)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T (Coord. Geografiche: 41.46798,12.91287)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage.

L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1).

Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario.

Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato.

Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi.

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da:

- piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore;
- tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano;
- piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale.

Il bene n° 1 è rappresentato da un appartamento, ubicato al piano primo dell'immobile, con esposizione sui lati Sud, Ovest ed Est, al quale si accede utilizzando la scala comune sita nell'androne dell'edificio. Per tale appartamento non è previsto l'uso dell'ascensore.

Esso si compone come di seguito indicato:

- Un ampio soggiorno di mq 18,40 con esposizione Ovest e affaccio sull'area comune;
- Due camere, una di mq 12,30 con esposizione Ovest ed una di mq 19,40 con esposizione Sud-Ovest, dalle quali si accede ad un balcone di mq 10,20;
- Una camera di mq 16,00 con esposizione Sud-Est dalla quale si accede ad un piccolo balcone di mq 2,90;
- Un bagno di mq 5,50 e una cucina di mq 13,50 da cui si accede ad un piccolo balcone di mq 3,20 con esposizione Est.

Completano l'appartamento un disimpegno (mq 7,70) che conduce al soggiorno, un corridoio (mq 9,00)

attrezzato con armadi a muro e un ripostiglio di mq 3,00.

Il lato Nord confina con un'altra unità abitativa.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia di tipo tradizionale alimentata a metano. Sono presenti n. 4 condizionatori, due nelle camere da letto grandi, uno nel corridoio e uno nel soggiorno.

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.

Gli esecutari si sono dimostrati estremamente collaborativi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage.

L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1).

Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio.

Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario.

Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova collocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato.

Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi.

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da:

- piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore;
- tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano;
- piano copertura dove trova collocazione il terrazzo condominiale.

Il bene n° 2 è rappresentato da un locale garage, ubicato al piano terra dell'immobile, con esposizione sui lati Ovest ed Est, al quale si accede dal lato Ovest utilizzando l'area comune.

Il locale garage ha una superficie netta di mq 14 ed un'altezza di ml 2,60. Su due lati confina con altri locali garage. Sul lato Est presenta una finestra con grata di ferro.

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.

Gli esecutati si sono dimostrati estremamente collaborativi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

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

Agli atti della procedura, è presente il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." del 08/01/24, del Notaio Dott. **** Omissis ****, depositato in data 02/02/24, nei termini previsti ex art 567 C.P.C. L'istanza di vendita è stata depositata in data 22/12/23 contestualmente alla richiesta di proroga per il deposito della documentazione prevista ex art. 567, approvata e fissata dal G.E. per il 19/02/24.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto CTU ha rilevato una difformità nei dati catastali relativi all'immobile pignorato. Infatti il cespite descritto al Fg. 147 mapp. 128 è stato soppresso (variazione del 14/10/1980 in atti del NCEU di Latina dal 31/07/1982 n. 68680) e la particella è passata al Fg. 144 assumendo il n. 138.

Per quanto sopra è stato necessario aggiornare la relazione ipocatastale.

Il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." aggiornato è stato redatto in data 23/12/24 dal Notaio Dott. **** Omissis **** e depositato in data 13/01/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

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

Agli atti della procedura, è presente il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." del 08/01/24, del Notaio Dott. **** Omissis ****, depositato in data 02/02/24, nei termini previsti ex art 567 C.P.C. L'istanza di vendita è stata depositata in data 22/12/23 contestualmente alla richiesta di proroga per il deposito della documentazione prevista ex art. 567, approvata e fissata dal G.E. per il 19/02/24.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto CTU ha rilevato una difformità nei dati catastali relativi all'immobile pignorato. Infatti il cespite descritto al Fg. 147 mapp. 128 è stato soppresso (variazione del 14/10/1980 in atti del NCEU di Latina dal 31/07/1982 n. 68680) e la particella è passata al Fg. 144 assumendo il n. 138.

Per quanto sopra è stato necessario aggiornare la relazione ipocatastale.

Il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." aggiornato è stato redatto in data 23/12/24 dal Notaio Dott. **** Omissis **** e depositato in data 13/01/2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

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)

Dal certificato rilasciato dal Comune di Latina il 27/09/2024 l'esecutato risulta di stato libero e risulta iscritto nella seguente famiglia anagrafica:

- **** Omissis **** (**** Omissis ****)
- **** Omissis **** (**** Omissis ****)
- **** Omissis **** (**** Omissis ****)

Sull'immobile è presente il seguente diritto:

-diritto di abitazione di **** Omissis **** (**** Omissis ****) per 1/1 regime: bene personale in forza di atto di donazione del 19/12/2017 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede LATINA (LT) Repertorio n.2079

Si fa presente che con sentenza n.289/2023 pubblicata in data 07/02/23, in accoglimento della domanda ex art.2901 c.c., ha dichiarato inefficace l'atto di donazione del 19/12/2017 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede LATINA (LT) Repertorio n.2079.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

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)

Dal certificato rilasciato dal Comune di Latina il 27/09/2024 l'esecutato risulta di stato libero e risulta iscritto nella seguente famiglia anagrafica:

- **** Omissis **** (**** Omissis ****)
- **** Omissis **** (**** Omissis ****)
- **** Omissis **** (**** Omissis ****)

Sull'immobile è presente il seguente diritto:

-diritto di abitazione di **** Omissis **** (**** Omissis ****) per 1/1 regime: bene personale in forza di atto di donazione del 19/12/2017 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede LATINA (LT) Repertorio n.2079

Si fa presente che con sentenza n.289/2023 pubblicata in data 07/02/23, in accoglimento della domanda ex art.2901 c.c., ha dichiarato inefficace l'atto di donazione del 19/12/2017 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede LATINA (LT) Repertorio n.2079.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, identificato dalla part. 138 fg. 144, è costituito da un edificio circondato da un'area comune e confina:

- sul lato NORD con le partt. 148-149-150-151 del fg.144;
- sul lato OVEST con le partt. 137-154 del fg. 144;
- sul lato EST con le partt. 3-139 del fg. 144;
- sul lato SUD con Via Ulpiano.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al N.C.E.U. di Latina Fg. 144 Part. 138 sub. 14 confina:

- sul lato NORD con un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, distinta al N.C.E.U. di Latina Fg. 144 Part. 138 sub 13 (proprietà del sig. **** Omissis ****);
 - sul lato OVEST affaccia sull'area comune di pertinenza del fabbricato;
 - sul lato SUD affaccia sull'area comune di pertinenza del fabbricato e, quindi, presenta un distacco su Via Ulpiano;
 - sul lato EST in parte affaccia sull'area comune di pertinenza del fabbricato e in parte con il vano scala.
- Si allegano estratto di mappa e planimetrie (All.1-2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, identificato dalla part. 138 fg. 144, è costituito da un edificio circondato da un'area comune e confina:

- sul lato NORD con le partt. 148-149-150-151 del fg.144;
- sul lato OVEST con le partt. 137-154 del fg. 144;
- sul lato EST con le partt. 3-139 del fg. 144;
- sul lato SUD con Via Ulpiano.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al N.C.E.U. di Latina Fg. 144 Part. 138 sub. 3 confina con altri subalterni dello stesso fabbricato e precisamente:

- sul lato NORD confina con il sub 4 dello stesso fabbricato (proprietà **** Omissis ****);
- sui lati EST ed OVEST affaccia sull'area comune di pertinenza del fabbricato;
- sul lato SUD confina con il sub 1 (proprietà **** Omissis ****) e con il sub 2 (proprietà **** Omissis ****).

Si allegano estratto di mappa e planimetrie (All.1-2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,90 m	1
Balcone coperto	14,80 mq	16,30 mq	0,30	4,89 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,60 mq	0,40	6,24 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tenendo conto della centralità del quartiere in cui è ubicato l'immobile e dei prezzi di mercato di immobili simili, si è ritenuto opportuno utilizzare quale coefficiente di calcolo per la superficie convenzionale il valore 0,40

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 1,77 Piano 1
Dal 04/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 1,77

		Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 945,12 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 12/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano 1
Dal 12/10/1994 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 128 mq Rendita € 573,27 Piano 1
Dal 19/12/2017 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 128 mq Rendita € 573,27 Piano 1
Dal 26/11/2024 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 128 mq Rendita € 573,27 Piano 1

I titolari catastali **** Omissis **** per il DIRITTO DI PROPRIETA' e **** Omissis **** per il DIRITTO DI ABITAZIONE risultanti alla data del 20/03/2025 (ultima visura storica effettuata sull'unità immobiliare pignorata) non corrispondono al titolare di diritto reale.

Non risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la Domanda di Annotazione, Reg. gen. 8441 Reg. Part. 1870 del 24/03/2023, di "INEFFICACIA PARZIALE" dell'atto di donazione rep. 2079/1145 del 19/12/2017, con cui la sentenza 289/2023 del 07/02/2023 dichiarava inefficace l'atto di donazione sopra citato riportando la proprietà in capo al donante **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 0,26 Piano T
Dal 04/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 0,26 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 62,18 Piano T
Dal 01/01/1994 al 12/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 33,26 Piano T
Dal 12/10/1994 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 33,26 Piano T
Dal 19/12/2017 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 128, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 33,26 Piano T
Dal 27/11/2024 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 138, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 33,26 Piano T

I titolari catastali **** Omissis **** per il DIRITTO DI PROPRIETA' e **** Omissis **** per il DIRITTO DI ABITAZIONE risultanti alla data del 20/03/2025 (ultima visura storica effettuata sull'unità immobiliare pignorata) non corrispondono al titolare di diritto reale.

Non risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la Domanda di Annotazione, Reg. gen. 8441 Reg. Part. 1870 del 24/03/2023, di "INEFFICACIA PARZIALE" dell'atto di donazione rep. 2079/1145 del 19/12/2017, con cui la sentenza 289/2023 del 07/02/2023 dichiarava inefficace l'atto di donazione sopra citato riportando la proprietà in capo al donante **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

						e				
144	138	14	1	A2	5	6	128 mq	573,27 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto CTU ha rilevato una difformità nei dati catastali relativi all'immobile pignorato.
Infatti il cespite descritto al Fg. 147 mapp. 128 è stato soppresso (variazione del 14/10/1980 in atti del NCEU di Latina dal 31/07/1982 n. 68680) e la particella è passata al Fg. 144 assumendo il n. 138.
Per tutti i subalterni del fabbricato era stato fatto l'allineamento ad eccezione dei sub 3 e 14. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ottenere la variazione degli identificativi catastali con Pratica n. LT0077395 del 26/11/2024 (n.164419 del 26/11/2024-All.12).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	144	138	3	1	C6	2	14 mq		33,26 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto CTU ha rilevato una difformità nei dati catastali relativi all'immobile pignorato.
Infatti il cespite descritto al Fg. 147 mapp. 128 è stato soppresso (variazione del 14/10/1980 in atti del NCEU di Latina dal 31/07/1982 n. 68680) e la particella è passata al Fg. 144 assumendo il n. 138.
Per tutti i subalterni del fabbricato era stato fatto l'allineamento ad eccezione dei sub 3 e 14. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ottenere la variazione degli identificativi catastali con Pratica n. LT0077374 del



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

-Il sottoscritto CTU ha effettuato presso i beni oggetto di pignoramento due sopralluoghi, uno in data 15/07/2024 e l'altro in data 24/02/2025. Entrambi i sopralluoghi sono avvenuti alla presenza del Custode Giudiziario Dott. **** Omissis ****.

Durante i sopralluoghi è stata eseguita una ricognizione dei luoghi per valutare le caratteristiche degli immobili pignorati. Sono stati altresì eseguiti rilievi metrici e fotografici.

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

-Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti per reperire la documentazione necessaria alla redazione della perizia. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali la scrivente ha rilevato una difformità nei dati catastali relativi all'immobile pignorato.

Infatti il cespite descritto al Fg. 147 mapp. 128 è stato soppresso (variazione del 14/10/1980 in atti del NCEU di Latina dal 31/07/1982 n. 68680) e la particella è passata al Fg. 144 assumendo il n. 138.

Per tutti i subalterni del fabbricato era stato fatto l'allineamento ad eccezione dei sub 3 e 14. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ottenere la variazione degli identificativi catastali con Pratica n. LT0077434 del 26/11/2024 (n.77434.1/2024-All.12).

-L'attestato energetico relativo all'immobile distinto al fg. 147 part. 128 sub 14 redatto dal **** Omissis **** risulta scaduto.

-La scrivente, impossibilitata a redigere l'APE perchè assente il libretto di impianto, è stato esonerato dal G.E. dalla redazione dell'attestato energetico con visto del 13/12/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

-Il sottoscritto CTU ha effettuato presso i beni oggetto di pignoramento due sopralluoghi, uno in data 15/07/2024 e l'altro in data 24/02/2025. Entrambi i sopralluoghi sono avvenuti alla presenza del Custode Giudiziario Dott. **** Omissis ****.

Durante i sopralluoghi è stata eseguita una ricognizione dei luoghi per valutare le caratteristiche degli immobili pignorati. Sono stati altresì eseguiti rilievi metrici e fotografici.

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

-Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti per reperire la documentazione necessaria alla redazione della perizia. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali la scrivente ha rilevato una difformità nei dati catastali relativi all'immobile pignorato.

Infatti il cespite descritto al Fg. 147 mapp. 128 è stato soppresso (variazione del 14/10/1980 in atti del NCEU di Latina dal 31/07/1982 n. 68680) e la particella è passata al Fg. 144 assumendo il n. 138.

Per tutti i subalterni del fabbricato era stato fatto l'allineamento ad eccezione dei sub 3 e 14. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ottenere la variazione degli identificativi catastali con Pratica n. LT0077434 del

26/11/2024 (n.77434.1/2024-All.12).

-L'attestato energetico relativo all'immobile distinto al fg. 144 part. 138 sub 3 non può essere redatto trattandosi di locale garage.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione. L'impianto idrico-sanitario, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Dalle dichiarazioni del proprietario sono stati rinnovati nel 1994 anche se non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità. Le aree comuni si presentano in discrete condizioni di manutenzione salvo qualche intervento di ordinaria manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione. L'impianto idrico-sanitario, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Dalle dichiarazioni del proprietario sono stati rinnovati nel 1994 anche se non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità. Le aree comuni si presentano in discrete condizioni di manutenzione salvo qualche intervento di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto la proprietà si completa con i diritti esistenti sulle aree comuni quali vano scala, spazio di manovra, cortile esterno, ecc. Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è previsto l'uso dell'ascensore condominiale, realizzato in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto la proprietà si completa con i diritti esistenti sulle aree comuni quali vano scala, spazio di manovra, cortile esterno, ecc.
Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è previsto l'uso dell'ascensore condominiale, realizzato in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata con le sue pertinenze ha quattro piani fuori terra, è realizzato con struttura in CA, solai in latero cemento, copertura piana. Il piano tipo del fabbricato è composto da 4 unità immobiliari con vano scala centrale. In totale il fabbricato è composto da n. 12 unità immobiliari e n.12 locali garage siti al piano terra.

La scala ha sviluppo lineare, è rivestita in travertino e ha ringhiera metallica; le rompagnature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Il portone di ingresso allo stabile è in alluminio e vetri ed è preceduto da un'area cortilizia di uso comune. Vicino il portone principale è posizionato un ascensore esterno, adiacente al fabbricato, con struttura in acciaio e vetro. L'ascensore è stato realizzato successivamente al fabbricato e per l'unità immobiliare pignorata non è previsto il suo uso.

Il fabbricato è circondato da un'area cortilizia comune delimitata da una recinzione realizzata in parte con muretto e sovrastante ringhiera metallica, a confine con Via Ulpiano, in parte realizzata solo da un muro o da muro più rete metallica. Il cancello di ingresso è carrabile e pedonale. Le aree esterne sono pavimentate in parte con piastrelle in cemento, in parte sono asfaltate, in parte sono occupate da aiuole.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura delle facciate.

L'unità immobiliare pignorata Fg. 144 part.138 sub 14, sita al primo piano ed avente tripla esposizione (Sud, Ovest, Est), è dotata di:

- infissi esterni in alluminio, doppio vetro, senza taglio termico e con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno e portone di ingresso in legno con blindatura dal lato interno;
- pavimentazione interna ed esterna in gres porcellanato;
- rivestimento in ceramica nel bagno;
- tramezzature in laterizio forato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna dell'appartamento è ml 2,90 e i soffitti sono piani. L'impianto elettrico, idrico-sanitario e termico sono sotto traccia e sono conformi alla normativa vigente al tempo della realizzazione (1994). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna di tipo tradizionale.

L'unità immobiliare è dotata di tre balconcini coperti.

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata con le sue pertinenze ha quattro piani fuori terra, è realizzato con struttura in CA, solai in latero cemento, copertura piana. Il piano tipo del fabbricato è composto da 4 unità immobiliari con vano scala centrale. In totale il fabbricato è composto da n. 12 unità immobiliari e n.12 locali garage siti al piano terra.

La scala ha sviluppo lineare, è rivestita in travertino e ha ringhiera metallica; le rompagnature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Il portone di ingresso allo stabile è in alluminio e vetri ed è preceduto da un'area cortilizia di uso comune. Vicino il portone principale è posizionato un ascensore esterno, adiacente al fabbricato, con struttura in acciaio e vetro. L'ascensore è stato realizzato successivamente al fabbricato e per l'unità immobiliare pignorata non è previsto il suo uso.

Il fabbricato è circondato da un'area cortilizia comune delimitata da una recinzione realizzata in parte con muretto e sovrastante ringhiera metallica, a confine con Via Ulpiano, in parte realizzata solo da un muro o da muro più rete metallica. Il cancello di ingresso è carrabile e pedonale. Le aree esterne sono pavimentate in parte con piastrelle in cemento, in parte sono asfaltate, in parte sono occupate da aiuole.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura delle facciate.

L'unità immobiliare pignorata Fg. 144 part.138 sub 3 è sita al piano terra ed avente doppia esposizione (Ovest, Est), è dotata di:

- infisso esterno in alluminio senza taglio termico e con una grata in ferro;
- porta di accesso in legno;
- pavimentazione in marmittoni;
- tramezzature in laterizio forato;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna del locale garage è ml 2,60 e il soffitto è piano. L'impianto elettrico, idrico-sanitario e termico sono sotto traccia e sono conformi alla normativa vigente al tempo della realizzazione (1994).

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato (avente stato libero) e dai suoi genitori, così come risulta dai certificati rilasciati dal Comune di Latina:

- **** Omissis **** (**** Omissis ****)
- **** Omissis **** (**** Omissis ****)
- **** Omissis **** (**** Omissis ****)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato (avente stato libero) e dai suoi genitori, così come risulta dai certificati rilasciati dal Comune di Latina:

-**** Omissis **** (**** Omissis ****)

-**** Omissis **** (**** Omissis ****)

-**** Omissis **** (**** Omissis ****)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 12/10/1994	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. GIORGILLI TEMISTOCLE	04/12/1990	17909	5388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	03/01/1991	139	114
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/1994 al 19/12/2017	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI	19/12/2017	2079	1145

	ACQUISTA		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	CONSERVATORIA DI LATINA	22/12/2017	28587
			20334/20335
	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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato dalla **** Omissis ****. L'unità immobiliare pignorata (fg. 147 part. 128 sub 14) apparteneva al sig. **** Omissis ****, socio della suddetta Cooperativa ed è stata donata da questi al figlio **** Omissis **** e da quest'ultimo al figlio **** Omissis ****.

Si precisa che, dalle Ispezioni ipotecarie effettuate, tutti gli atti e le trascrizioni hanno come riferimento catastale il fg. 147 part. 128 sub 14.

In corso reperimento documentazione il sottoscritto CTU, venuto a conoscenza di una variazione catastale di foglio e particella, ha chiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio l'allineamento dei dati catastali. Pertanto l'identificativo catastale corretto è: fg. 144 part. 138 sub 14 (Variazione del 14/11/1980 in atti dal 31/07/1982 n. 68680).

Con atto del 04/12/1990 Rep.17909 il sig. **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile pignorato, mantenendo l'usufrutto per sé e per la moglie **** Omissis ****.

In data 05/05/1995, a seguito della morte del sig. **** Omissis **** in data 12/10/1994, il sig. **** Omissis **** presentava riunione di usufrutto (Voltura 3441.1/1995 in atti dal 05/06/1995).

Con l'atto di donazione del 19/12/2017 il sig. **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'unità immobiliare pignorata con annessa cantina riservando il diritto di abitazione vitalizio per sé e, dopo di sé, in caso di sopravvivenza, a favore del coniuge **** Omissis **** intervenuta nell'atto.

In data 14/04/2022 la **** Omissis **** presentava al Tribunale di Latina DOMANDA GIUDIZIALE (Rep.3455/2022) di REVOCAZIONE della DONAZIONE di cui all'atto del 19/12/2017 Rep. 2079/1145. Tale atto veniva trascritto alla Conservatoria dei RRII di Latina il 10/10/2022 al Reg.Gen.26415 e Reg. Part. n. 19711.

Con Domanda di Annotazione, Reg. gen. 8441 Reg. Part. 1870 del 24/03/2023, veniva annotata sull'Atto di donazione rep. 2079/1145 del 19/12/2017, la sentenza 289/2023 del 07/02/2023 con descrizione "INEFFICACIA PARZIALE".

In data 21/12/2023 Reg. Gen. 33110 Reg. Part.25116 veniva trascritto l'Atto giudiziario di pignoramento Rep. 5645/2023 del 20/11/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 12/10/1994	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. GIORGILLI TEMISTOCLE	04/12/1990	17909	5388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	03/01/1991	139	114
		Registrazione			
Dal 12/10/1994 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	21/12/1990	6178	
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	05/05/1995	24350	

Dal 19/12/2017	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI ACQUISTA	19/12/2017	2079	1145
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/12/2017	28587	20334/20335
		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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato dalla **** Omissis ****.

L'unità immobiliare pignorata (fg. 147 part. 128 sub 3) apparteneva al sig. **** Omissis ****, socio della suddetta Cooperativa ed è stata donata da questi al figlio **** Omissis **** e da quest'ultimo al figlio **** Omissis ****.

Si precisa che, dalle Ispezioni ipotecarie effettuate, tutti gli atti e le trascrizioni hanno come riferimento catastale il fg. 147 part. 128 sub 3.

In corso reperimento documentazione il sottoscritto CTU, venuto a conoscenza di una variazione catastale di foglio e particella, ha chiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio l'allineamento dei dati catastali. Pertanto l'identificativo catastale corretto è: fg. 144 part. 138 sub 3 (Variazione del 14/11/1980 in atti dal 31/07/1982 n. 68680).

Con atto del 04/12/1990 Rep.17909 il sig. **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile pignorato, mantenendo l'usufrutto per sé e per la moglie **** Omissis ****.

In data 05/05/1995, a seguito della morte del sig. **** Omissis **** in data 12/10/1994, il sig. **** Omissis **** presentava riunione di usufrutto (Voltura 3441.1/1995 in atti dal 05/06/1995).

Con l'atto di donazione del 19/12/2017 il sig. **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'unità immobiliare pignorata con annessa cantina riservando il diritto di abitazione vitalizio per sé e, dopo di sé, in caso di sopravvivenza, a favore del coniuge **** Omissis **** intervenuta nell'atto.

In data 14/04/2022 la **** Omissis **** presentava al Tribunale di Latina DOMANDA GIUDIZIALE (Rep.3455/2022) di REVOCAZIONE della DONAZIONE di cui all'atto del 19/12/2017 Rep. 2079/1145.

Tale atto veniva trascritto alla Conservatoria dei RRII di Latina il 10/10/2022 al Reg.Gen.26415 e Reg. Part. n. 19711.

Con Domanda di Annotazione, Reg. gen. 8441 Reg. Part. 1870 del 24/03/2023, veniva annotata sull'Atto di donazione rep. 2079/1145 del 19/12/2017, la sentenza 289/2023 del 07/02/2023 con descrizione "INEFFICACIA PARZIALE".

In data 21/12/2023 Reg. Gen. 33110 Reg. Part.25116 veniva trascritto l'Atto giudiziario di pignoramento Rep. 5645/2023 del 20/11/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 22/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE**

Trascritto a LATINA il 10/10/2022

Reg. gen. 26415 - Reg. part. 19711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a LATINA il 21/12/2023

Reg. gen. 33110 - Reg. part. 25116

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Agli atti della procedura è presente il "certificato notarile ai sensi dell'art.567 del c.p.c." del 08/01/2024 e aggiornato in data 23/12/2024 del Notaio Dott.ssa **** Omissis ****.

In data 14/04/2022 la **** Omissis **** presentava al Tribunale di Latina DOMANDA GIUDIZIALE (Rep.3455/2022) di REVOCAZIONE della DONAZIONE di cui all'atto del 19/12/2017 Rep. 2079/1145.

Tale atto veniva trascritto alla Conservatoria dei RR II di Latina il 10/10/2022 al Reg.Gen.26415 e Reg. Part. n. 19711.

Con Domanda di Annotazione, Reg. gen. 8441 Reg. Part. 1870 del 24/03/2023, veniva annotata sull'Atto di donazione rep. 2079/1145 del 19/12/2017, la sentenza 289/2023 del 07/02/2023 con descrizione "INEFFICACIA PARZIALE".

In data 21/12/2023 Reg. Gen. 33110 Reg. Part.25116 veniva trascritto l'Atto giudiziario di pignoramento Rep. 5645/2023 del 20/11/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 22/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE**

Trascritto a LATINA il 10/10/2022

Reg. gen. 26415 - Reg. part. 19711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a LATINA il 21/12/2023

Reg. gen. 33110 - Reg. part. 25116

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Agli atti della procedura è presente il "certificato notarile ai sensi dell'art.567 del c.p.c." del 08/01/2024 e aggiornato in data 23/12/2024 del Notaio Dott.ssa **** Omissis ****.

In data 14/04/2022 la **** Omissis **** presentava al Tribunale di Latina DOMANDA GIUDIZIALE (Rep.3455/2022) di REVOCAZIONE della DONAZIONE di cui all'atto del 19/12/2017 Rep. 2079/1145.

Tale atto veniva trascritto alla Conservatoria dei RRII di Latina il 10/10/2022 al Reg.Gen.26415 e Reg. Part. n. 19711.

Con Domanda di Annotazione, Reg. gen. 8441 Reg. Part. 1870 del 24/03/2023, veniva annotata sull'Atto di donazione rep. 2079/1145 del 19/12/2017, la sentenza 289/2023 del 07/02/2023 con descrizione "INEFFICACIA PARZIALE".

In data 21/12/2023 Reg. Gen. 33110 Reg. Part.25116 veniva trascritto l'Atto giudiziario di pignoramento Rep. 5645/2023 del 20/11/2023.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1**

La scrivente con istanza prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133216/08-10-2024 (pratica REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136476/15-10-2024) richiedeva al SUAP di Latina il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

Il SUAP di Latina, con comunicazioni prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133278/09-10-24 e prot.

REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136475/15-10-24, rispondeva che, trattandosi di un fabbricato con corte annessa di superficie ampiamente inferiore a 5.000 mq, il CDU non è rilasciabile ai sensi dell'art.30 c.2 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Sulla scorta delle informazioni reperite presso il S.I.T. della Provincia di Latina, per l'area relativa al Fg.147 part.128 ora Fg. 144 part.138, si è rilevato che:

- secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A-R1 Quartiere Frezzotti);
- secondo il P.T.R.P. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. A ricade nella fascia di rispetto 150 m Centro storico - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 43);
- secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. B ricade tra le aree urbanizzate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

La scrivente con istanza prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133216/08-10-2024 (pratica REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136476/15-10-2024) richiedeva al SUAP di Latina il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

Il SUAP di Latina, con comunicazioni prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133278/09-10-24 e prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136475/15-10-24, rispondeva che, trattandosi di un fabbricato con corte annessa di superficie ampiamente inferiore a 5.000 mq, il CDU non è rilasciabile ai sensi dell'art.30 c.2 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Sulla scorta delle informazioni reperite presso il S.I.T. della Provincia di Latina, per l'area relativa al Fg.147 part.128 ora Fg. 144 part.138, si è rilevato che:

- secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A-R1 Quartiere Frezzotti);
- secondo il P.T.R.P. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. A ricade nella fascia di rispetto 150 m Centro storico - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 43);
- secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. B ricade tra le aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Latina è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato dalla **** Omissis **** in virtù della Licenza Edilizia n. 20632 del 17/07/1958 e rinnovata il 29/04/1959.

Con successiva Licenza Edilizia n°45660 del 25/02/1960 la **** Omissis **** veniva autorizzata a realizzare al piano terreno del fabbricato, originariamente destinato a portico, n. 12 garage/cantine.

I lavori del fabbricato e dei garage/cantine iniziarono rispettivamente il 24/04/1959 e il 01/02/1960 (come risulta dalla dichiarazione dell'Ufficio Consumo n. 1017 del 09/01/1961).

Tutto il complesso è stato riconosciuto ultimato e dichiarato abitabile il 27/07/1960 con autorizzazione comunale n. 24078 del 27/07/1960. Agli atti non è presente il certificato di agibilità.

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

relativo al fabbricato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina non risultano domande di Condono.

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.

Relativamente all'unità immobiliare pignorata, lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto autorizzato.

In relazione all'impianto termico, non è presente il libretto di impianto con l'annotazione delle manutenzioni della caldaia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Latina è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato dalla **** Omissis **** in virtù della Licenza Edilizia n. 20632 del 17/07/1958 e rinnovata il 29/04/1959.

Con successiva Licenza Edilizia n°45660 del 25/02/1960 la **** Omissis **** veniva autorizzata a realizzare al piano terreno del fabbricato, originariamente destinato a portico, n. 12 garage/cantine.

I lavori del fabbricato e dei garage/cantine iniziarono rispettivamente il 24/04/1959 e il 01/02/1960 (come risulta dalla dichiarazione dell'Ufficio Consumo n. 1017 del 09/01/1961).

Tutto il complesso è stato riconosciuto ultimato e dichiarato abitabile il 27/07/1960 con autorizzazione comunale n. 24078 del 27/07/1960. Agli atti non è presente il certificato di agibilità.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina non risultano domande di Condono.

- 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.

Relativamente all'unità immobiliare pignorata, lo stato dei luoghi risulta corrispondente al progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

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

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto è soggetto sono presenti i vincoli e gli oneri previsti dal Regolamento condominiale.

La scrivente ha richiesto all'Amministratore di Condominio **** Omissis **** l'entità di tali spese od oneri. Dalla documentazione inviata dall'Amministratore al Custode **** Omissis **** sono emerse le seguenti spese, salvo conguagli finali a rendiconto sia per esercizio ordinario, sia per esercizio straordinario:

Esercizio ordinario 2025

- A/2- millesimi 78,333

Gestione € 533,61 - saldi precedenti € 198,84 - totale € 732,45

- GA12 - millesimi 5,000

Gestione € 34,06 - saldi precedenti € 12,69 - totale € 46,75

Restano da versare:

- Ripianamento debiti pregressi: € 97,16

A tali oneri devono essere aggiunti quelli autorizzati dal GE e su istanza del Custode **** Omissis **** pari ad € 275,09 a seguito della richiesta dell'Amministratore del Condominio. Si allega situazione patrimoniale e di cassa (All.17).

L'eventuale aggiudicatario potrà farsi parte diligente nei confronti dell'amministrazione condominiale, i cui estremi sono agli atti del fascicolo, per eventuali chiarimenti sui crediti del condominio e per visionare e/o ricevere copia del regolamento condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

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

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto è soggetto sono presenti i vincoli e gli oneri previsti dal Regolamento condominiale.

La scrivente ha richiesto all'Amministratore di Condominio **** Omissis **** l'entità di tali spese od oneri. Dalla documentazione inviata dall'Amministratore al Custode **** Omissis **** sono emerse le seguenti spese, salvo conguagli finali a rendiconto sia per esercizio ordinario, sia per esercizio straordinario:

Esercizio ordinario 2025

- A/2- millesimi 78,333

Gestione € 533,61 - saldi precedenti € 198,84 - totale € 732,45

- GA12 - millesimi 5,000

Gestione € 34,06 - saldi precedenti € 12,69 - totale € 46,75

Restano da versare:

- Ripianamento debiti pregressi: € 97,16

A tali oneri devono essere aggiunti quelli autorizzati dal GE e su istanza del Custode **** Omissis **** pari ad € 275,09 a seguito della richiesta dell'Amministratore del Condominio. Si allega situazione patrimoniale e di cassa (All.17).

L'eventuale aggiudicatario potrà farsi parte diligente nei confronti dell'amministrazione condominiale, i cui estremi sono agli atti del fascicolo, per eventuali chiarimenti sui crediti del condominio e per visionare e/o ricevere copia del regolamento condominiale.

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.

E' stato formato un lotto unico composto da due beni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1

Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage. L'edificio di cui fanno parte i beni,

è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1). Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato. Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi. L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da: -piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore; -tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano; -piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale. Il bene n° 1 è rappresentato da un appartamento, ubicato al piano primo dell'immobile, con esposizione sui lati Sud, Ovest ed Est, al quale si accede utilizzando la scala comune sita nell'androne dell'edificio. Per tale appartamento non è previsto l'uso dell'ascensore. Esso si compone come di seguito indicato: -Un ampio soggiorno di mq 18,40 con esposizione Ovest e affaccio sull'area comune; -Due camere, una di mq 12,30 con esposizione Ovest ed una di mq 19,40 con esposizione Sud-Ovest, dalle quali si accede ad un balcone di mq 10,20; -Una camera di mq 16,00 con esposizione Sud-Est dalla quale si accede ad un piccolo balcone di mq 2,90; -Un bagno di mq 5,50 e una cucina di mq 13,50 da cui si accede ad un piccolo balcone di mq 3,20 con esposizione Est. Completano l'appartamento un disimpegno (mq 7,70) che conduce al soggiorno, un corridoio (mq 9,00) attrezzato con armadi a muro e un ripostiglio di mq 3,00. Il lato Nord confina con un'altra unità abitativa. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia di tipo tradizionale alimentata a metano. Sono presenti n. 4 condizionatori, due nelle camere da letto grandi, uno nel corridoio e uno nel soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 211.018,50

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del comune di Latina (LT), zona B1, Quartiere Frezzotti, II semestre dell'anno 2024. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche.

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

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

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

- comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura

della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

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

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2024) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona la scrivente, prendendo come riferimento immobili con caratteristiche simili ha stimato un valore di mercato pari a 1.650,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T

Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage. L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1). Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato. Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi. L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da: -piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore; -tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano; -piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale. Il bene n°2 è rappresentato da un locale garage, ubicato al piano terra dell'immobile, con esposizione sui lati Ovest ed Est, al quale si accede dal lato Ovest utilizzando l'area comune. Il locale garage ha una superficie netta di mq 14 ed un'altezza di ml 2,60. Su due lati confina con altri locali garage. Sul lato Est presenta una finestra con grata di ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 138, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.296,00

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del comune di Latina (LT), zona B1, Quartiere Frezzotti, Il semestre dell'anno 2024. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche.

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

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

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

- comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

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

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2024) successivamente

comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona la scrivente, prendendo come riferimento immobili con caratteristiche simili ha stimato un valore di mercato pari a 1.650,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1	127,89 mq	1.650,00 €/mq	€ 211.018,50	100,00%	€ 211.018,50
Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T	6,24 mq	1.650,00 €/mq	€ 10.296,00	100,00%	€ 10.296,00
Valore di stima:					€ 221.314,50

Valore di stima: € 221.314,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza delle certificazioni degli impianti	3,00	%

Valore finale di stima: € 214.675,07

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve o particolarità da segnalare.

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

Minturno, li 12/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - VISURE PLANIMETRICHE (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA E ABITABILITA' (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFICI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISTANZA CDU E CORRISPONDENZA (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - AdE_BANCA DATI OMI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE E CORRISPONDENZA (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - VARIAZIONE DATI CATASTALI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - VERBALI (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - CORRISPONDENZA COMUNE LATINA (Aggiornamento al 29/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - CORRISPONDENZA GENIO CIVILE (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - CORRISPONDENZA E RICEVUTE (Aggiornamento al 29/03/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - SITUAZIONE PATRIMONIALE E DI CASSA
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricevute di spedizione e consegna (Aggiornamento al 12/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1
Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage. L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1). Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato. Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi. L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da: -piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore; -tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano; -piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale. Il bene n° 1 è rappresentato da un appartamento, ubicato al piano primo dell'immobile, con esposizione sui lati Sud, Ovest ed Est, al quale si accede utilizzando la scala comune sita nell'androne dell'edificio. Per tale appartamento non è previsto l'uso dell'ascensore. Esso si compone come di seguito indicato: -Un ampio soggiorno di mq 18,40 con esposizione Ovest e affaccio sull'area comune; -Due camere, una di mq 12,30 con esposizione Ovest ed una di mq 19,40 con esposizione Sud-Ovest, dalle quali si accede ad un balcone di mq 10,20; -Una camera di mq 16,00 con esposizione Sud-Est dalla quale si accede ad un piccolo balcone di mq 2,90; -Un bagno di mq 5,50 e una cucina di mq 13,50 da cui si accede ad un piccolo balcone di mq 3,20 con esposizione Est. Completano l'appartamento un disimpegno (mq 7,70) che conduce al soggiorno, un corridoio (mq 9,00) attrezzato con armadi a muro e un ripostiglio di mq 3,00. Il lato Nord confina con un'altra unità abitativa. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia di tipo tradizionale alimentata a metano. Sono presenti n. 4 condizionatori, due nelle camere da letto grandi, uno nel corridoio e uno nel soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La scrivente con istanza prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133216/08-10-2024 (pratica REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136476/15-10-2024) richiedeva al SUAP di Latina il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica. Il SUAP di Latina, con comunicazioni prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133278/09-10-24 e prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136475/15-10-24, rispondeva che, trattandosi di un fabbricato con corte annessa di superficie ampiamente inferiore a 5.000 mq, il CDU non è rilasciabile ai sensi dell'art.30 c.2 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. Sulla scorta delle informazioni reperite presso il S.I.T. della Provincia di Latina, per l'area relativa al Fg.147 part.128 ora Fg. 144 part.138, si è rilevato che: - secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A-R1 Quartiere Frezzotti); - secondo il P.T.R.P. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. A ricade nella fascia di rispetto 150 m Centro storico - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 43); - secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. B ricade tra le aree urbanizzate.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T
Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage. L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1). Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui

sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato. Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi. L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da: -piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore; -tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano; -piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale. Il bene n° 2 è rappresentato da un locale garage, ubicato al piano terra dell'immobile, con esposizione sui lati Ovest ed Est, al quale si accede dal lato Ovest utilizzando l'area comune. Il locale garage ha una superficie netta di mq 14 ed un'altezza di ml 2,60. Su due lati confina con altri locali garage. Sul lato Est presenta una finestra con grata di ferro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 138, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La scrivente con istanza prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133216/08-10-2024 (pratica REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136476/15-10-2024) richiedeva al SUAP di Latina il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica. Il SUAP di Latina, con comunicazioni prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0133278/09-10-24 e prot. REP_PROV_LT/LTSUPRO 0136475/15-10-24, rispondeva che, trattandosi di un fabbricato con corte annessa di superficie ampiamente inferiore a 5.000 mq, il CDU non è rilasciabile ai sensi dell'art.30 c.2 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. Sulla scorta delle informazioni reperite presso il S.I.T. della Provincia di Latina, per l'area relativa al Fg.147 part.128 ora Fg. 144 part.138, si è rilevato che: - secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A-R1 Quartiere Frezzotti); - secondo il P.T.R.P. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. A ricade nella fascia di rispetto 150 m Centro storico - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 43); - secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tav. B ricade tra le aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 214.675,07

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.675,07

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	127,89 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione. L'impianto idrico-sanitario, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Dalle dichiarazioni del proprietario sono stati rinnovati nel 1994 anche se non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità. Le aree comuni si presentano in discrete condizioni di manutenzione salvo qualche intervento di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage. L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1). Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato. Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi. L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da: -piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore; -tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano; -piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale. Il bene n° 1 è rappresentato da un appartamento, ubicato al piano primo dell'immobile, con esposizione sui lati Sud, Ovest ed Est, al quale si accede utilizzando la scala comune sita nell'androne dell'edificio. Per tale appartamento non è previsto l'uso dell'ascensore. Esso si compone come di seguito indicato: -Un ampio soggiorno di mq 18,40 con esposizione Ovest e affaccio sull'area comune; -Due camere, una di mq 12,30 con esposizione Ovest ed una di mq 19,40 con esposizione Sud-Ovest, dalle quali si accede ad un balcone di mq 10,20; -Una camera di mq 16,00 con esposizione Sud-Est dalla quale si accede ad un piccolo balcone di mq 2,90; -Un bagno di mq 5,50 e una cucina di mq 13,50 da cui si accede ad un piccolo balcone di mq 3,20 con esposizione Est. Completano l'appartamento un disimpegno (mq 7,70) che conduce al soggiorno, un corridoio (mq 9,00) attrezzato con armadi a muro e un ripostiglio di mq 3,00. Il lato Nord confina con un'altra unità abitativa. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia di tipo tradizionale alimentata a metano. Sono presenti n. 4 condizionatori, due nelle camere da letto grandi, uno nel corridoio e uno nel soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato (avente stato libero) e dai suoi genitori, così come risulta dai certificati rilasciati dal Comune di Latina: -**** Omissis **** (**** Omissis ****) -**** Omissis **** (**** Omissis ****) -**** Omissis **** (**** Omissis ****) -**** Omissis **** (**** Omissis ****)		

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA ULPIANO,3, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 138, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	6,24 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione. L'impianto idrico-sanitario, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Dalle dichiarazioni del proprietario sono stati rinnovati nel 1994 anche se non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità. Le aree comuni si presentano in discrete condizioni di manutenzione salvo qualche intervento di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Il lotto è composto da n°2 beni: un appartamento e un locale garage. L'edificio di cui fanno parte i beni, è ubicato nel Comune di Latina in Via Ulpiano n.3, nel Rione Frezzotti (R1). Tale Rione si trova a Nord-Est del centro ed ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Trattasi di un edificio composto da 12 appartamenti. Ad esso si accede direttamente da Via Ulpiano attraverso uno spazio esterno condominiale che conduce all'androne di ingresso dove trova allocazione la scala. L'ascensore, in acciaio, è esterno ed è stato realizzato in epoca successiva al fabbricato. Nella zona sono presenti numerosi servizi: scuola primaria, scuola secondaria, farmacie, generi alimentari, luoghi di culto, etc. Il quartiere è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, reti di illuminazione, adduzione e scarico, parcheggi. L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è composto da: -piano terra destinato a posti auto, locali garage, spazi comuni, vano scala e ascensore; -tre piani adibiti ad abitazione con quattro appartamenti per piano; -piano copertura dove trova allocazione il terrazzo condominiale. Il bene n° 2 è rappresentato da un locale garage, ubicato al piano terra dell'immobile, con esposizione sui lati Ovest ed Est, al quale si accede dal lato Ovest utilizzando l'area comune. Il locale garage ha una superficie netta di mq 14 ed un'altezza di ml 2,60. Su due lati confina con altri locali garage. Sul lato Est presenta una finestra con grata di ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato (avente stato libero) e dai suoi genitori, così come risulta dai certificati rilasciati dal Comune di Latina: -**** Omissis **** (**** Omissis ****) -**** Omissis **** (**** Omissis ****) -**** Omissis **** (**** Omissis ****)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, INTERNO 2, PIANO 1

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE**

Trascritto a LATINA il 10/10/2022

Reg. gen. 26415 - Reg. part. 19711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a LATINA il 21/12/2023

Reg. gen. 33110 - Reg. part. 25116

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA ULPIANO,3, PIANO T

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE**

Trascritto a LATINA il 10/10/2022

Reg. gen. 26415 - Reg. part. 19711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a LATINA il 21/12/2023

Reg. gen. 33110 - Reg. part. 25116

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura