

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cassibba Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2024 del R.G.E.	

All'udienza del 26/07/2025, il sottoscritto Geom. Cassibba Giovanni, con studio in Via Gianola traversa Angelo Celletti, 1 - 04023 - Formia (LT), email cassiba@libero.it, PEC giovanni.cassibba@geopec.it, Tel. 339 8708507, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2025 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) - Corso della Repubblica, 265, piano 3 (Coord. Geografiche: Lat 41.4635 Lon 12.9046)

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno del fabbricato ad uso residenziale sito nel centro di Latina, lungo una delle vie principali che da Piazza del Popolo raggiunge via Isonzo quale ingresso sud della città. Si colloca nelle vicinanze del "Palazzo M" uno dei simboli storici del ventennio fascista, in zona centralissima, provvista di tutte le infrastrutture e servizi cittadini, ivi compreso numerose attività commerciali caratterizzate dalla presenza di portici a piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Corso della Repubblica, 265, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si ravvisa che tale documentazione è stata sostituita, in virtù della Legge del 03/08/1998 n. 302, con il certificato ipo-catastale del 12/12/2024 redatto dal notaio **** Omissis **** dal quale si è potuto constatare l'esattezza nel riportare l'elenco e l'indicazione catastale del bene oggetto dell'istanza di vendita di cui al pignoramento del 25/11/2024 nonché la corretta certificazione delle formalità sui soggetti **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il diritto di abitazione istituito con l'atto di vendita del 06/12/2012 è successivo all'iscrizione di ipoteca avvenuta con l'accensione del mutuo del 29/06/2009, pertanto si estinguerà con la vendita all'asta che avverrà su un bene dichiarato libero.

Stessa considerazione per la costituzione del fondo patrimoniale, avvenuta dopo, che non prevale sull'ipoteca per cui rimane valida ed aggredibile.

CONFINI

L'appartamento, posto al piano 3° del fabbricato, confina ad ovest con il Corso della Repubblica, a nord con la via Carlo Alberto, ad est in parte con l'unità immobiliare sub.15, con il vano scala e con il distacco dalla particella 16, a sud confina con il sub.5 del fabbricato con mappale 221 costruito in aderenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	297,20 mq	341,80 mq	1	341,80 mq	3,08 m	3
Balcone scoperto	33,80 mq	33,80 mq	0,25	8,45 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				350,25 mq		
Incidenza condominiale:				6,48	%	
Superficie convenzionale complessiva:				372,96 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In considerazione che originariamente il bene era costituito da due unità immobiliari distinte, la suddivisione è possibile a condizione che va ripristinato il vano cucina nell'appartamento derivante dalla divisione e verificare il sezionamento degli impianti delle utenze elettriche, idriche e di riscaldamento, quest'ultimo essendo ancora alimentato da due caldaie, si ritiene sia rimasto separato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2011 al 06/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 223, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 346 mq Rendita € 1.665,57 Piano 3
Dal 06/12/2012 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 223, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 346 mq Rendita € 1.665,57 Piano 3
Dal 06/12/2012 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 223, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 346 mq Rendita € 1.665,57 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	223	56	1	A2	6	15	346 mq	1665,57 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si ritiene di non dover fare alcuna precisazione oltre a quanto esposto negli altri specifici capitoli.

STATO CONSERVATIVO

Riguardo lo stato conservativo dell'immobile, fatta eccezione delle parti strutturali risalenti al 1963, epoca della costruzione del fabbricato, tutto l'appartamento è stato ristrutturato presumibilmente dopo l'acquisto della seconda unità immobiliare avvenuta nel 2006 con qualche intervento risalente al 2011 data di presentazione della comunicazione per lavori di manutenzione straordinaria per cui si ritiene che lo stato di conservazione sia "buono"

A supporto di ciò il sopralluogo ha evidenziato la cura posta nella conservazione dell'immobile da chi lo abita, che suppone una manutenzione costante e continuativa, di conseguenza la vetustà da prendere in considerazione nella valutazione finale si riduce a pochi anni.

PARTI COMUNI

Fanno parte comune e amministrate dal condominio il lastrico solare di copertura, il locale autoclave e il piccolo box utilizzato negli anni passati dal portiere il tutto è ricompreso nella quota millesimale di 64,84 complessivi e calcolati quando erano due unità immobiliari separate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica della documentazione e dalle ricerche eseguite non sono emersi sull'immobile servitù, censi, livelli e usi civici, questo è anche confortato dal fatto che nel tempo, su entrambi gli immobili, sono stati accesi e poi estinti diversi mutui come è risultato leggendo gli atti di provenienza degli stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è una porzione di un fabbricato realizzato in struttura portante in cemento armato prima della classificazione di sismicità della città di Latina che comunque ricade in zona a basso rischio sismico di classe 3 con fondazioni profonde dal momento che ha un piano interrato di 4 metri.

La struttura è di tipo modulare con setti e pilastri verticali, travi e solai orizzontali, scala rampante e vano ascensore che collegano i 10 piani fuori terra compreso l'attico.

L'intero corpo di fabbrica con altri due simili e contigui forma un complesso edilizio con caratteristiche monumentali tipiche della città di Latina con ampi portici al piano terra e, superiormente, bow-window finestrati intercalati a facciate a cortina.

Relativamente all'appartamento che presenta caratteristiche strutturali e impianti tecnologici identici agli altri del condominio si può constatare, al suo interno, un grado di rifinitura più personalizzato, riconducibile ai lavori di ristrutturazione avvenuti tra il 2006, anno del secondo acquisto, e il 2011 in occasione della DIA che hanno trasformato le due unità immobiliari in un unico appartamento di notevole pregio.

Per la conformazione della casa gli ambienti si diramano in due ale partendo dall'ingresso; a destra la zona

giorno che presenta due ampi vani adibiti a soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, due camere, un bagno e diversi locali di vario uso quali possono essere lavanderia, dispensa e ripostigli; mentre a sinistra quella adibita a zona notte è composta da cinque camere di cui uno ad uso studio, due bagni e vari ripostigli collocati nelle parte non finestrate.

Al suo interno, visibile dalle foto allegate, sono stati realizzati pavimenti in lastre di marmo giallo Siena per il soggiorno e la sala da pranzo; pavimentazione in parquet in legno doussiè africa o mogano per le camere ed i corridoi, mentre la cucina anch'essa in parquet di legno presenta in corrispondenza del piano cottura e degli elettrodomestici parti intarsiate con piastrelle in ceramiche; diversa è la pavimentazione dei servizi igienici che è in piastrelle di ceramica come lo è il rivestimento delle pareti.

Gli infissi, che hanno una prevalenza tra gli elementi costruttivi, dovuta alla ampie vetrate che formano i bow-window e le numerose finestre collocate nel perimetro, sono in alluminio laccati bianchi con doppi vetri.

Le porte interne, di cui alcune a scomparsa, sono in legno anch'esse laccate bianco.

Altra peculiarità della casa sono i vari armadi a muro dislocati lungo i corridoi ed utilizzabili alternativamente dal corridoio o dagli ambienti cucina, soggiorno e sala da pranzo. la planimetria allegata li rappresenta meglio in dettaglio e sono ritenuti, da chi li utilizza ora, un'utilità non indifferente.

Gran parte degli ambienti sono controsoffittati a varie altezze creando spazi diversificati o uniformi, dove sono collocati, seguendo uno schema geometrico, faretto d'illuminazione e percorsi illuminati specie nei corridoi.

Tra gli impianti tecnologici, comunemente di una casa, si menzionano quello di riscaldamento con radiatori in alluminio di tipo alto negli ambienti più rappresentativi e bassi nelle camere, tutti alimentati da due caldaie a gas metano e quello di climatizzazione con macchine a pompa di calore posizionate all'esterno sui balconi e split all'interno fissati alle pareti degli ambienti principali.

Con appartamento sono inclusi tre balconi che si affacciano sul corso principale ed uno sulla via secondaria, tutti protetti da ringhiere in ferro e pavimentati con gres per esterni, non ci sono pertinenze o parti annesse all'appartamento fatta eccezione per le parti condominiali trattate nel capitolo specifico.

Nell'insieme si nota un grado di rifinitura superiore alla media che sarà preso in considerazione per la valutazione finale dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come si rileva dal certificato di residenza, immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** unitamente ai tre figli di cui uno ancora minorenne e dall'anziano padre **** Omissis ****, tutti inseriti nello stato di famiglia che si allega in copia.

Riguardo il diritto di abitazione dell'altro debitore **** Omissis ****, diritto istituito successivamente all'iscrizione di ipoteca, si fa notare che in realtà, egli si è trasferito a Roma **** Omissis **** come risulta dal certificato storico che si allega in copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si ravvisa che la situazione antecedente il ventennio risulta modificata solo per una delle due unità immobiliari in seguito accorpate in un unico immobile e precisamente per il sub.16 acquistato in data 03/11/2006 a rogito del notaio **** Omissis **** di Latina.

La sua precedente provenienza è documentata dall'atto di divisione del 20/07/2005 a rogito del notaio **** Omissis **** che si allega in copia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 01/07/2009
Reg. gen. 18116 - Reg. part. 3839
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Nasoni Umberto
Data: 29/06/2009
N° repertorio: 70512
N° raccolta: 9785

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Latina il 19/10/2011
Reg. gen. 24759 - Reg. part. 16771
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità va cancellata in quanto la costituzione del fondo patrimoniale datato 04/10/2011 non prevale sull'ipoteca già esistente.

• **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo ex art 321 cpp**

Trascritto a Latina il 09/12/2014

Reg. gen. 26741 - Reg. part. 20857

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 25/11/2024

Reg. gen. 29562 - Reg. part. 22903

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile inserito in un fabbricato ubicato nel centro città che il primo PRG in vigore dal 1959 indicava l'area "zona edilizia alta - con negozi al piano terra" revocato nel 1962 per redigerne un altro che venne presentato nel 1965, adottato nel 1968, riadottato nel 1971 ed in seguito approvato definitivamente con DM 6476 del 13/01/1972 ma la "zona edilizia alta" rimase ormai la stessa anche perchè nel frattempo furono rilasciate numerose autorizzazioni tra cui quelle del fabbricato in oggetto (2 aprile 1963 e 20 novembre 1963). In definitiva, secondo il PRG attualmente vigente, l'immobile ricade in zona R0 corrispondente alla zona "A di Centro Storico" dove si potrà intervenire esclusivamente con piani particolareggiati esecutivi per parziali ristrutturazioni in virtù che la zona è completamente edificata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è inserito in un fabbricato realizzato a seguito del rilascio dell'Autorizzazione Comunale del 02/04/1963 prot. 30052 e successiva sanatoria per le varianti apportate in corso d'opera del 20/11/1963 prot. 38880 e per l'accorpamento delle due unità immobiliari originarie è stata presentata D.I.A. in data 12/07/2011 prot. 83262 che risulta conforme a quanto realizzato.

Relativamente al certificato di agibilità che il fabbricato aveva ottenuto a fine lavori nel novembre 1963, quando le due unità erano indipendenti, non può essere ritenuto ancora valido perchè i lavori di manutenzione straordinaria del 12/07/2011 ma soprattutto la diversa disposizione degli ambienti interni e la fusione in un unico appartamento apportate l'hanno invalidata nonostante l'appartamento fosse conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Stessa considerazione va fatta per le certificazioni degli impianti non esiste dichiarazione di conformità rilasciata da tecnici del settore essendo stati realizzati e/o modificati con lavori eseguiti in economia come si evince dalla dichiarazione D.I.A.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattandosi di un appartamento inserito in un condominio sono previste spese per la manutenzione delle parti comuni e nello specifico, scale, ascensore, lastrico solare, locale autoclave nonché spese amministrative ed assicurative in ragione dei 64.84 millesimi di proprietà con una spesa per manutenzione ordinaria trimestrale di € 360,00 (€ 1440,00 annue)

Non risulta che ci siano delibere approvate per lavori straordinari o in procinto di essere deliberati fatta eccezione per i lavori di adeguamento dell'impianto ascensore che sarà inserito nella discussione della prossima assemblea condominiale; mentre è stata sostenuta una spesa urgente riguardante l'impianto autoclave indicata nel prospetto redatto dall'amministratrice condominiale che si allega in copia, dove si evince che le spese condominiali quantificate per l'anno 2025 per questa unità immobiliare non sono state pagate ed è in corso una richiesta di recupero delle somme.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Corso della Repubblica, 265, piano 3
Trattasi di un appartamento ubicato all'interno del fabbricato ad uso residenziale sito nel centro di Latina, lungo una delle vie principali che da Piazza del Popolo raggiunge via Isonzo quale ingresso sud della città. Si colloca nelle vicinanze del "Palazzo M" uno dei simboli storici del ventennio fascista, in zona centralissima, provvista di tutte le infrastrutture e servizi cittadini, ivi compreso numerose attività commerciali caratterizzate dalla presenza di portici a piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 223, Sub. 56, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)
Valore di stima del bene: € 814.917,60
La determinazione del prezzo unitario è avvenuta basandosi dapprima sulle statistiche riportate dall'Agenzia delle Entrate nella sezione riguardante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla consultazione delle bacheche su internet delle agenzie immobiliari dal momento che sul portale delle Astegiudiziarie.it per quest'area centrale di Latina non figurano immobile simili da prendere in considerazione.

Successivamente i prezzi ricavati sono stati adeguati a quanto esaminato in sito sulla base dei seguenti fattori:

- la posizione centralissima e la presenza di tutte le infrastrutture pubbliche ed i servizi cittadini
- il complesso edilizio con i suoi negozi a piano terra, i portici e le parti condominiali ben curate che fanno rientrare la palazzina tra quelle di tipo signorile.
- la peculiarità dell'appartamento sia come consistenza che qualità degli elementi di pregio scelti, cura nei dettagli e posti in opera in modo eccellente, tale da far notare la mano di un professionista nella progettazione e direzione lavori.
- la flessibilità e possibilità di frazionarlo nuovamente in due unità immobiliari, come lo erano in origine senza interventi e costi aggiuntivi alle parti condominiali (citofoni, porte sulle scale, ecc).
- valorizza inoltre lo stato di conservazione dell'immobile che è apparso buono, dalla cura delle parti dell'appartamento avendo riscontrato una costante manutenzione di chi lo abita.
- gli unici deprezzamenti presi in considerazione sono stati la carenza di parcheggi, essendo quelli su strada insufficienti sia per la densità di abitanti della zona, sia per l'affluenza nei negozi sottostanti ed i rumori provenienti dalla circolazione veicolare.

In definitiva per la valutazione è stata adottata una stima con il metodo sintetico incrementando e riducendo il prezzo unitario secondo il metodo "del più probabile valore di mercato", tralasciando altre metodologie quali il metodo della ricostruzione essendo un appartamento in condominio con parti comuni o il metodo della capitalizzazione dei redditi dal momento che da una parte la posizione centrale lo renderebbero facilmente locabile ma l'alta consistenza di 15 vani catastali limiterebbe le richieste per cui non è possibile stabilire un pezzo equo.

Cosicché dall'esame di tutti questi elementi acquisiti è scaturito, un prezzo unitario di €/mq 2185,00 che tiene conto soprattutto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento ed è risultato, in definitiva, come si può riscontrare dall'allegato documento, l'8% in più del valore medio di quello indicato nell'osservatorio del mercato immobiliare riportato dall'AdE per le abitazioni di tipo civile in ottimo stato e poco inferiore alla media dei prezzi di vendita delle case ubicate nella medesima zona, messe in pubblicità dalle varie agenzie immobiliare (-6,5%) per cui si ritiene un prezzo realistico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Corso della Repubblica, 265, piano 3	372,96 mq	2.185,00 €/mq	€ 814.917,60	100,00%	€ 814.917,60
				Valore di stima:	€ 814.917,60



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.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cassibba Giovanni



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Corso della Repubblica, 265, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 223, Sub. 56, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	372,96 mq
Stato conservativo:	<p>Riguardo lo stato conservativo dell'immobile, fatta eccezione delle parti strutturali risalenti al 1963, epoca della costruzione del fabbricato, tutto l'appartamento è stato ristrutturato presumibilmente dopo l'acquisto della seconda unità immobiliare avvenuta nel 2006 con qualche intervento risalente al 2011 data di presentazione della comunicazione per lavori di manutenzione straordinaria per cui si ritiene che lo stato di conservazione sia "buono" A supporto di ciò il sopralluogo ha evidenziato la cura posta nella conservazione dell'immobile da chi lo abita, che suppone una manutenzione costante e continuativa, di conseguenza la vetustà da prendere in considerazione nella valutazione finale si riduce a pochi anni.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento ubicato all'interno del fabbricato ad uso residenziale sito nel centro di Latina, lungo una delle vie principali che da Piazza del Popolo raggiunge via Isonzo quale ingresso sud della città. Si colloca nelle vicinanze del "Palazzo M" uno dei simboli storici del ventennio fascista, in zona centralissima, provvista di tutte le infrastrutture e servizi cittadini, ivi compreso numerose attività commerciali caratterizzate dalla presenza di portici a piano terra.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Come si rileva dal certificato di residenza, immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** unitamente ai tre figli di cui uno ancora minorenni e dall'anziano padre **** Omissis ****, tutti inseriti nello stato di famiglia che si allega in copia. Riguardo il diritto di abitazione dell'altro debitore **** Omissis ****, diritto istituito successivamente all'iscrizione di ipoteca, si fa notare che in realtà, egli si è trasferito a Roma **** Omissis **** come risulta dal certificato storico che si allega in copia.</p>		