

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reatini Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 518/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 518/2016 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

## INCARICO

---

In data 19/09/2018, il sottoscritto Arch. Reatini Elvira, con studio in Via Santa Maria in Pensulis, 23 - 04021 - Castelforte (LT), email elvirareatini@tiscali.it, PEC elvira.reatini@archiworldpec.it, Tel. 0771 672417, Fax 0771 672417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2018 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 Pasubio n. 39 , piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pasubio n. 39 , piano T

## DESCRIZIONE

---

Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 21/02/2019. Trattasi di un appartamento posto al Piano Terra di un edificio per civili abitazioni ubicato in zona centrale del Comune di Latina, con accesso da Via Pasubio n. 39. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura (vedi Foto 1, 2 e 3 in Appendice A), due camere da letto (vedi Foto 4 e 5 in Appendice A), due bagni (vedi Foto 6 e 7 in Appendice A), un disimpegno ed un ripostiglio (vedi Foto 8 in Appendice A), il tutto per un totale di mq 87,70 utili, più due balconi a livello di mq 21,90 (vedi Foto 9 in Appendice A). Tale bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 140 Particella 1064 Subalterno 12, 13 e 14 Graffati ed è intestato per la proprietà di 1/1 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il C.T.U. ha provveduto a reperire l'Atto per Notaio Andrea Coletta del 26/11/2009 Rep. 8856/1997, trascritto a Latina il 27/11/2009 ai nn. 30959/19150, registrato a Latina il 26/11/2009 al n. 15516 (vedi Allegato 1), l'Atto per Notaio Umberto Nasoni del 26/01/2009 Rep. 69760/9300, trascritto a Latina il 27/01/2009 ai nn. 2232/1477 (vedi Allegato 2) e l'Atto ultraventennale per Notaio Mario Giuseppe Corbò del 12/10/1960 Rep. 20949, trascritto il 29/10/1960 ai nn. 6824/5180 (vedi Allegato 3). Inoltre il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4), visura catastale attuale (vedi Allegato 5) e planimetria catastale aggiornata al 28/05/2019 (vedi Allegato 6).

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene pignorato confina con via Pasubio, con vano scala ed altre u.i.u..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,70 mq	106,18 mq	1,00	106,18 mq	2,70 m	T
Balconi	21,90 mq	21,90 mq	0,25	5,47 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,65 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 125 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,93 Piano T Graffato 126 sub 1-127 sub 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 125 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 480,30 Piano T Graffato 126 sub 1- 127 sub 1
Dal 01/01/1994 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 125, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano T Graffato 126 sub 1-127 sub 1
Dal 07/11/2007 al 04/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 125, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano T

		Graffato 126 sub 1-127 sub 1
Dal 04/02/2008 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato sub 13- sub 14
Dal 26/01/2009 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano T Graffato sub 13- sub 14
Dal 26/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato sub 13 - sub 14
Dal 09/11/2015 al 24/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato sub 13 - sub 14
Dal 24/02/2016 al 28/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato sub 13 -sub 14
Dal 28/05/2019 al 29/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato sub 13-sub 14

I dati catastali della presente unità immobiliare sono risultati idonei ai fini della sua esatta individuazione e sono conformi ai dati riportati nel pignoramento. Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	1064	12	1	A3	2	6 vani	110 mq	309,87 €	T	sub 13 - sub 14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Corrispondenza catastale**

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

In sede di sopralluogo il CTU ha rilevato delle difformità della planimetria catastale, presente agli atti, con lo stato attuale dei luoghi, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto il CTU ha provveduto alle necessarie variazioni catastali presentando la Pratica Docfa Prot. LT0038742 (Allegato 7) per Diversa distribuzione degli spazi interni, registrata in data 28/05/2019. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 6).

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come visibile anche dalla documentazione fotografica prodotta (vedi Appendice A).

### **PARTI COMUNI**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale sito in Comune di Latina, Via Pasubio n. 39. Relativamente alle parti comuni, queste non risultano incluse nell'identificativo catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento che risulta divisa sul piano fisico dalle altre del fabbricato che presentano identificativi catastali autonomi. Nell'Atto per Notaio Andrea Coletta, Rep. 8856/1997 del 26/11/2009 si precisa che detto immobile è stato trasferito unitamente alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato aventi carattere condominiale per destinazione o per legge.

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

Si segnala che con verbale di separazione consensuale con assegnazione casa familiare del 18/07/2016-Tribunale di Latina Rep. 4277 trascritto il 19/09/2016 ai nn. 19650/14114 l'immobile oggetto della presente è stato assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.\*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 8).

N.B. Dalla lettura del titolo si evince che trattasi di assegnazione del diritto di godimento di casa coniugale.

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento posto al Piano Terra di un edificio per civili abitazioni ubicato in zona centrale del Comune di Latina, con accesso da Via Pasubio n. 39. L'edificio in cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte, si sviluppa su tre piani fuori terra. Detto edificio presenta una struttura mista con copertura a terrazzo. Le pareti esterne dell'anzidetto edificio risultano intonacate e tinteggiate. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno ed un ripostiglio, il tutto per un totale di mq 87,70 utili, più due balconi a livello di mq 21,90. Lo stesso presenta infissi esterni in alluminio con parti oscuranti costituite da persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato; fa eccezione il portone d'ingresso che è del tipo blindato. I pavimenti degli ambienti interni sono in monocottura mentre gli ambienti esterni sono pavimentati con piastrelle di tipo economico. Le pareti interne, come i soffitti, risultano intonacate e tinteggiate; le pareti della cucina e dei bagni presentano un rivestimento in piastrelle di tipo ceramico. I bagni sono accessoriati con water, bidet, lavabo e doccia. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico, fognario, citofonico, elettrico sottotraccia a 220 v. ed è servita da gas di città. È presente altresì un impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da una caldaia a gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprietà per 100/100, unitamente alla propria famiglia.

Si segnala che con verbale di separazione consensuale con assegnazione casa familiare del 18/07/2016-Tribunale di Latina Rep. 4277 trascritto il 19/09/2016 ai nn. 19650/14114 l'immobile oggetto della presente è stato assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 8).

N.B. Dalla lettura del titolo si evince che trattasi di assegnazione del diritto di godimento di casa coniugale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1960 al 07/11/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mario Giuseppe Corbò	12/10/1960	20949	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	29/10/1960	6824	5180
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2007 al 26/01/2009	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/11/2007		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	09/06/2008	15733	9713
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/2009 al 26/11/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Umberto Nasoni	26/01/2009	69760	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	27/01/2009	2232	1477
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2009 al 12/01/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Coletta	26/11/2009	8856	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	27/11/2009	30959	19150
<b>Registrazione</b>					

		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 attualmente invariata.



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 27/11/2009  
 Reg. gen. 30960 - Reg. part. 6697  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 224.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 140.000,00  
 Rogante: NOTAIO ANDREA COLETTA  
 Data: 26/11/2009  
 N° repertorio: 8857  
 Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL \*\*\*\*  
 Omissis \*\*\*\* C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a Latina il 05/01/2017  
 Reg. gen. 416 - Reg. part. 289  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere abitativa.



## 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 non risulta agibile.

Con richiesta inoltrata al Comune di Latina in data 21/02/2019 (vedi Allegato 9) è stata reperita la documentazione urbanistico - edilizia (vedi Allegati 10 e 11). Da quest'ultima è emerso che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che in data 22 marzo 1999 è stata rilasciata dal Comune di Latina la Concessione in Sanatoria n. 89/C (vedi Allegato 10).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da analisi della documentazione reperita si è potuta accertare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 89/C (vedi Allegato 11), consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni che può essere sanata mediante la presentazione di una domanda in sanatoria ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In riferimento all'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni il sottoscritto C.T.U. in data 7 marzo 2019 unitamente al manutentore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha eseguito un ulteriore sopralluogo (vedi Allegato 12) presso l'immobile pignorato per la redazione del libretto di impianto e del rapporto di controllo al fine della redazione dell'APE per la quale la sottoscritta ha dato incarico ad ausiliario specializzato di sua fiducia che a breve provvederà alla relativa redazione. Sarà cura del C.T.U. provvedere all'integrazione dello stesso con nuovo invio telematico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Dalla documentazione pervenuta al C.T.U. dall'Amministratore del condominio Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 13) risulta che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regola con i pagamenti inerenti le quote ordinarie mensili condominiali e in regola con i pagamenti delle quote relative ai lavori straordinari inerente il rifacimento del lastrico solare effettuati tra dicembre del 2018 e gennaio del 2019. La somma delle quote ordinarie annuali spettanti a ciascun condomino e relative all'anno in corso è pari a € 240,00.



## 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) - Via Pasubio n. 39 , piano T  
Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo e seguito in data 21/02/2019. Trattasi di un appartamento posto al Piano Terra di un edificio per civili abitazioni ubicato in zona centrale del Comune di Latina, con accesso da Via Pasubio n. 39. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura (vedi Foto 1, 2 e 3 in Appendice A), due camere da letto (vedi Foto 4 e 5 in Appendice A), due bagni (vedi Foto 6 e 7 in Appendice A), un disimpegno ed un ripostiglio (vedi Foto 8 in Appendice A), il tutto per un totale di mq 87,70 utili, più due balconi a livello di mq 21,90 (vedi Foto 9 in Appendice A). Tale bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 140 Particella 1064 Subalterno 12, 13 e 14 Graffati ed è intestato per la proprietà di 1/1 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3, Graffato sub 13 -sub 14

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

Valore di stima del bene: € 212.135,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.- (vedi Allegato 14). Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando il buono stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq. 1.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Pasubio n. 39 , piano T	111,65 mq	1.900,00 €/mq	€ 212.135,00	100,00%	€ 212.135,00
Valore di stima:					€ 212.135,00

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

Castelforte, li 03/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Reatini Elvira

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - Appendice A - Doc Fotografica
- ✓ Atto di provenienza - All. 1 Atto Rep 8856 del 26.11.2009 Notaio Coletta
- ✓ Atto di provenienza - All. 2 Atto Rep 69760 del 26.01.2009 Notaio Nasoni
- ✓ Atto di provenienza - All. 3 Atto Rep. 20949 del 12.10.1960 Notaio Corbò
- ✓ Estratti di mappa - All. 4 Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - All. 5 Visura F.140 P. 1064 sub 12
- ✓ Planimetrie catastali - All. 6 Planimetria catastale F 140 P. 1064 sub 12
- ✓ Altri allegati - All. 7 Modello Docfa Prot. LT0038742
- ✓ Altri allegati - All. 8 Nota di Trascrizione Reg. gen. 14114 del 19.09.2016
- ✓ Altri allegati - All. 9 Accesso agli atti comune di Latina
- ✓ Concessione edilizia - All. 10 Concessione a Sanatoria n. 89-C
- ✓ Tavola del progetto - All. 11 Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - All. 12 Verbale di sopralluogo del 7 marzo 2019
- ✓ Altri allegati - All. 13 Documentazione amministratore di condominio
- ✓ Altri allegati - All. 14 Dati Omi
- ✓ Altri allegati - All. 15 Prova dell'avvenuto invio alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pasubio n. 39 , piano T  
Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 21/02/2019. Trattasi di un appartamento posto al Piano Terra di un edificio per civili abitazioni ubicato in zona centrale del Comune di Latina, con accesso da Via Pasubio n. 39. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura (vedi Foto 1, 2 e 3 in Appendice A), due camere da letto (vedi Foto 4 e 5 in Appendice A), due bagni (vedi Foto 6 e 7 in Appendice A), un disimpegno ed un ripostiglio (vedi Foto 8 in Appendice A), il tutto per un totale di mq 87,70 utili, più due balconi a livello di mq 21,90 (vedi Foto 9 in Appendice A). Tale bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 140 Particella 1064 Subalterno 12, 13 e 14 Graffati ed è intestato per la proprietà di 1/1 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3, Graffato sub 13 -sub 14  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere abitativa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 518/2016 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Pasubio n. 39 , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 1064, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3, Graffato sub 13 -sub 14	<b>Superficie</b>	111,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come visibile anche dalla documentazione fotografica prodotta (vedi Appendice A).		
<b>Descrizione:</b>	Si descrive di seguito quanto rinvenuto durante il sopralluogo eseguito in data 21/02/2019. Trattasi di un appartamento posto al Piano Terra di un edificio per civili abitazioni ubicato in zona centrale del Comune di Latina, con accesso da Via Pasubio n. 39. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura (vedi Foto 1, 2 e 3 in Appendice A), due camere da letto (vedi Foto 4 e 5 in Appendice A), due bagni (vedi Foto 6 e 7 in Appendice A), un disimpegno ed un ripostiglio (vedi Foto 8 in Appendice A), il tutto per un totale di mq 87,70 utili, più due balconi a livello di mq 21,90 (vedi Foto 9 in Appendice A). Tale bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 140 Particella 1064 Subalterno 12, 13 e 14 Graffati ed è intestato per la proprietà di 1/1 al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis **** per il diritto di Proprietà per 100/100, unitamente alla propria famiglia. Si segnala che con verbale di separazione consensuale con assegnazione casa familiare del 18/07/2016-Tribunale di Latina Rep. 4277 trascritto il 19/09/2016 ai nn. 19650/14114 l'immobile oggetto della presente è stato assegnato a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis **** da potere di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis **** (vedi Allegato 8). N.B. Dalla lettura del titolo si evince che trattasi di assegnazione del diritto di godimento di casa coniugale.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 27/11/2009  
Reg. gen. 30960 - Reg. part. 6697  
Quota: 1/1  
Importo: € 224.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: NOTAIO ANDREA COLETTA  
Data: 26/11/2009  
N° repertorio: 8857  
Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Latina il 05/01/2017  
Reg. gen. 416 - Reg. part. 289  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura