

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Romani Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.
promossa da

XXX

contro

XXX

Codice fiscale: XXX

Nato a XXX il XXX

XXX

Codice fiscale: XXX

Nato a XXX il XXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 10/12/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Romani Massimo, con studio in Via Montello, 52 - 04011 - Aprilia (LT), email m.romani@studiotecnicoromani.eu, PEC m.romani@pec.ording.roma.it, Tel. 06 97650954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gerani, 6, piano 2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nella frazione di Latina Scalo facente parte del Comune di Latina, distante circa 10 km dal centro urbano dello stesso: rispetto ad esso, sono posti nel raggio di 1 km, i servizi di primaria necessità tra cui le scuole di vario grado, l'ufficio postale e i locali commerciali; molto vicina è la stazione di Latina Scalo con l'ampio parcheggio.

Presso Latina Scalo è distaccato:

- l'ufficio anagrafe comunale mentre gli altri servizi comunali si trovano a Latina centro;
- la sede ASL di Latina.

Per gli ulteriori servizi è possibile recarsi superando la stazione ferroviaria mediante il cavalcavia di via della Stazione.

L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato plurifamiliare di quattro piani fuori terra, in via dei Gerani al civico 6.

Per raggiungere la località in oggetto, è necessario da Borgo Piave, percorrere Strada della Chiesuola, superare l'incrocio con Via Appia e giunti ad una rotonda, svoltare a destra per viale delle Industrie: via dei Gerani è la prima via dell'insediamento urbano di Latina Scalo, ove a sinistra vi è via dei Glicini a doppio senso di marcia mentre a destra troviamo via dei Gerani, strada a senso unico: il fabbricato è il secondo sulla destra.

L'accesso è esclusivamente pedonale identificato al civico 6 all'interno di una strada pedonale senza il classico cancello pedonale esterno; lungo la facciata prospiciente la stradina è ubicato il portone di ingresso al vano scala comune alle unità immobiliari.

La porzione di fabbricato, oggetto dell'esecuzione, è posta al piano secondo e terzo costituiti rispettivamente da un appartamento, e da soffitta/magazzino da cui è possibile accedere al terrazzo calpestabile.

Entrati nell'appartamento, la divisione dei locali è organizzata dal muro portante che suddivide lo stesso in due macro ambienti: di fronte all'ingresso, la zona giorno composta anzitutto dal soggiorno pranzo diviso con un tramezzo dalla cucina; a destra tutta la zona notte con gli ingressi dal soggiorno pranzo: una cameretta e una camera matrimoniale con balcone affacciante su via dei Gerani: in questa porzione a destra il disimpegno che porta all'unico servizio igienico dell'appartamento.

Salendo le scale si giunge al pianerottolo del piano terzo dal quale attraversando la porta frontale si accede ad una zona adibita a soffitta/magazzino mentre usando la porta a sinistra si accede al terrazzo calpestabile, con affaccio su via dei Gerani. A quest'ultimo è possibile accedere anche attraverso una porta dell'area soffitta/magazzino.

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.

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

TITOLARITÀ

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

- XXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXX
Nato a XXX il XXX
- XXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXX
Nato a XXX il XXX

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

- XXX (Proprietà 1/2)
- XXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord-est, distacco con altro fabbricato costituito da strada privata;
- a sud-est, con via dei Gerani;
- a sud-ovest, distacco con altro fabbricato costituito da strada privata;
- a nord-ovest, con area incolta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,06 m	2
Soffitta	14,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,20 m	3
Balcone coperto	4,30 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	3,06 m	2
Terrazza	91,00 mq	83,00 mq	0,40	33,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				151,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1954 al 21/01/1985	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,75 Piano 3
Dal 21/01/1985 al 16/11/1988	XXX, Proprietà XXX, Usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,75 Piano 3
Dal 16/11/1988 al 01/01/1992	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,75 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 19/10/1996	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 300,06 Piano 3
Dal 19/10/1996 al 25/07/2003	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 300,06 Piano 3
Dal 25/07/2003 al 19/07/2010	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 300,06 Piano 3
Dal 19/07/2010 al 17/05/2011	XXX, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 278,63 Piano 2-3

Dal 17/05/2011 al 09/05/2025	XXX, Proprietà 1/2 XXX, Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 278,63 Piano 2-3
------------------------------	--	--

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
	75	23	5	2	A3	1	6,5 vani	154 mq	278,63 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta le seguenti difformità:

Appartamento al piano secondo:

- il pianerottolo indicato come disimpegno non è area esclusiva dell'appartamento, ma area comune;
- a destra dell'ingresso, in fondo al disimpegno che porta al bagno, non vi è ripostiglio;
- tra l'area giorno e l'area notte non vi è alcun divisorio a creare disimpegno;
- l'area giorno è divisa da parete divisoria, a creare una zona giorno separata dalla cucina.

Piano terzo:

- è stata realizzata una parete, ed installata una porta, a racchiudere l'ultima rampa di scala. In tal modo si è creata un'area destinata a soffitta/magazzino.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione.

L'immobile è occupato dal Sig. XXX con suo figlio e la sua attuale compagna.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta un buono stato conservativo interno.
Esternamente il fabbricato mostra i segni di vetustà.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare avente in comune il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti aree oggetti di servitù, censo, livello, usi civici. L'unica servitù rilevante può ritrovarsi nel terrazzo per il quale dovrà essere concessa la servitù di passaggio per la manutenzione di apparati posti in sommità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di quattro piani.
E' realizzato con una struttura portante in muratura di tufo con elementi di cemento armato, solaio laterocementizi tutti calpestabili compreso il terrazzo. L'altezza interna media dell'abitazione è di 3,00 circa mentre la soffitta di circa 2,20 m. Pareti interne in laterizio leggero per divisorio intonacate e tinteggiate come le pareti esterne che sono invece in tufo.
L'interno è intonacato e tinteggiato. La pavimentazione è in gres porcellanato, bagno e cucina con rivestimenti.
L'accesso all'unità immobiliare avviene da portone blindato in legno mentre le porte interne sono in legno.
Infissi esterni in legno doppio vetro.
Impianto idrico allacciato alla rete pubblica; impianto elettrico finito e sottotraccia. L'impianto termico e produzione di acqua calda sanitaria è tipo autonomo con caldaia esterna (non munita di libretto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. XXX con suo figlio e la sua attuale compagna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1954 al 21/01/1985	XXX	COSTITUZIONE UNITA' IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 21/01/1985 al 16/11/1988	XXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA MANDATO RAFFAELLA	21/01/1985	21142	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/02/1985	2471	1997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1988 al 25/07/2003	XXX	CONSERVATORIA LATINA	11/02/1985	1052	
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2003 al 17/05/2011	XXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORTEGGIANI MARIA	25/07/2003	21491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	29/07/2003	22157	14082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/05/2011 al 12/05/2025	XXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FUCCILLO ANTONIO	17/05/2011	21003	11197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	19/05/2011	12346	8309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	19/05/2011	7081	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto del 25/07/2003 subisce una RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' sempre attraverso il Notaio CORTEGGIANI con registrazione n. 4415 registrato in data 05/08/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5399.1/2003 - Pratica n. 00241699 in atti dal 04/09/2003.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Latina il 19/05/2011
Reg. gen. 12347 - Reg. part. 2123
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di XXX
Contro XXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: DOTT. FUCCILLO ANTONIO

Trascrizioni**• ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 22/01/2024

Reg. gen. 1601 - Reg. part. 1303

Quota: 1/1

A favore di XXX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: - per i pignoramenti sono previsti oneri pari a 294 euro; - per le ipoteche giudiziali è prevista la corresponsione di un onere variabile pari allo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca oltre ad un onere fisso di 94 euro; - per le ipoteche volontarie sono previsti oneri fissi pari a 35 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare esecutata di cui fa parte il fabbricato è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Latina approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972 e s.m.i., come "BORGHI".

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta:

- Tav. A foglio 35: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Tav. B foglio 35: Borghi dell'architettura rurale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per il fabbricato in cui è inserito la presente unità immobiliare, in seguito ad accesso atti presso il Comune di Latina, non si è potuto riscontrare nessun titolo edilizio. Ai sensi dell'art.9bis del DPR 380/2001 ed in particolare dell'art.1.bis, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. Si riporta in allegato risposta del Comune di Latina alla richiesta di accesso atti e relativa prima planimetria del 1954.



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non è possibile redigerlo in quanto manca il libretto di manutenzione dell'impianto termico.
- 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.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria che assevera lo stato legittimo.

Sono presenti le seguenti difformità:

Appartamento al piano secondo:

- il pianerottolo indicato come disimpegno non è area esclusiva dell'appartamento, ma area comune;
- diversa distribuzione degli spazi interni senza apportare modifiche sulla struttura portante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei Gerani, 6, piano 2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nella frazione di Latina Scalo facente parte del Comune di Latina, distante circa 10 km dal centro urbano dello stesso: rispetto ad esso, sono posti nel raggio di 1 km, i servizi di primaria necessità tra cui le scuole di vario grado, l'ufficio postale e i locali commerciali; molto vicina è la stazione di Latina Scalo con l'ampio parcheggio. Presso Latina Scalo è distaccato: - l'ufficio anagrafe comunale mentre gli altri servizi comunali si trovano a Latina centro; - la sede ASL di Latina. Per gli ulteriori servizi è possibile recarsi superando la stazione ferroviaria mediante il cavalcavia di via della Stazione. L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato plurifamiliare di quattro piani fuori terra, in via dei Gerani al civico 6. Per raggiungere la località in oggetto, è necessario da Borgo Piave, percorrere Strada della Chiesuola, superare l'incrocio con Via Appia e giunti ad una rotonda, svoltare a destra per viale delle Industrie: via dei Gerani è la prima via dell'insediamento urbano di Latina Scalo, ove a sinistra vi è via dei Glicini a doppio senso di marcia mentre a destra troviamo via dei Gerani, strada a senso unico: il fabbricato è il secondo sulla destra. L'accesso è esclusivamente pedonale identificato al civico 6 all'interno di una strada pedonale senza il classico cancello pedonale esterno; lungo la facciata prospiciente la stradina è ubicato il portone di ingresso al vano scala comune alle unità immobiliari. La porzione di fabbricato, oggetto dell'esecuzione, è posta al piano secondo e terzo costituiti rispettivamente da un appartamento, e da soffitta/magazzino da cui è possibile accedere al terrazzo calpestabile. Entrati nell'appartamento, la divisione dei locali è organizzata dal muro portante che suddivide lo stesso in due macro ambienti: di fronte all'ingresso, la zona giorno composta anzitutto dal soggiorno pranzo diviso con un tramezzo dalla cucina; a destra tutta la zona notte con gli ingressi dalla dal soggiorno pranzo: una cameretta e una

camera matrimoniale con balcone affacciante su via dei Gerani: in questa porzione a destra il disimpegno che porta all'unico servizio igienico dell'appartamento. Salendo le scale si giunge al pianerottolo del piano terzo dal quale attraversando la porta frontale si accede ad una zona adibita a soffitta/magazzino mentre usando la porta a sinistra si accede al terrazzo calpestabile, con affaccio su via dei Gerani. A quest'ultimo è possibile accedere anche attraverso una porta dell'area soffitta/magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 175.273,93

Si è adottato un metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita e risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito. L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio "Valori OMI", degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso. Tale interrogazione ha portato all'individuazione del seguente valore così definito:

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Suburbana/LATINA SCALO, VIE EPITAFFIO(P), STAZIONE, MURILLO(P),INDUSTRIE(P),CARRARA(P)

Codice zona: E11

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato: 1200 euro/mq.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, trattasi di fabbricato non regolare da un punto di vista edilizio per le cui opere di variazione interna già eseguita va presentata una CILA in sanatoria.

E' definibile una stima sommaria distinta in: - 3.000 euro circa comprendenti diritti di sanatoria, oneri concessori e autorizzazioni propedeutiche; - 2.500 euro circa per onorari professionali tecnici. E' necessario poi richiedere la presenza degli impiantisti per la verifica degli impianti installati per la emissione della dichiarazione di conformità o rispondenza : - Interventi su impianti: 1000 euro. Pertanto è necessario ridurre il prezzo di vendita unitario individuato, considerando questi costi pertanto avremo: $1200 - (6.500/151,49) = 1157$ euro circa/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via dei Gerani, 6, piano 2-3	151,49 mq	1.157,00 €/mq	€ 175.273,93	100,00%	€ 175.273,93
Valore di stima:					€ 175.273,93

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.

Aprilia, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Romani Massimo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gerani, 6, piano 2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nella frazione di Latina Scalo facente parte del Comune di Latina, distante circa 10 km dal centro urbano dello stesso: rispetto ad esso, sono posti nel raggio di 1 km, i servizi di primaria necessità tra cui le scuole di vario grado, l'ufficio postale e i locali commerciali; molto vicina è la stazione di Latina Scalo con l'ampio parcheggio. Presso Latina Scalo è distaccato: - l'ufficio anagrafe comunale mentre gli altri servizi comunali si trovano a Latina centro; - la sede ASL di Latina. Per gli ulteriori servizi è possibile recarsi superando la stazione ferroviaria mediante il cavalcavia di via della Stazione. L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato plurifamiliare di quattro piani fuori terra, in via dei Gerani al civico 6. Per raggiungere la località in oggetto, è necessario da Borgo Piave, percorrere Strada della Chiesuola, superare l'incrocio con Via Appia e giunti ad una rotonda, svoltare a destra per viale delle Industrie: via dei Gerani è la prima via dell'insediamento urbano di Latina Scalo, ove a sinistra vi è via dei Glicini a doppio senso di marcia mentre a destra troviamo via dei Gerani, strada a senso unico: il fabbricato è il secondo sulla destra. L'accesso è esclusivamente pedonale identificato al civico 6 all'interno di una strada pedonale senza il classico cancello pedonale esterno; lungo la facciata prospiciente la stradina è ubicato il portone di ingresso al vano scala comune alle unità immobiliari. La porzione di fabbricato, oggetto dell'esecuzione, è posta al piano secondo e terzo costituiti rispettivamente da un appartamento, e da soffitta/magazzino da cui è possibile accedere al terrazzo calpestabile. Entrati nell'appartamento, la divisione dei locali è organizzata dal muro portante che suddivide lo stesso in due macro ambienti: di fronte all'ingresso, la zona giorno composta anzitutto dal soggiorno pranzo diviso con un tramezzo dalla cucina; a destra tutta la zona notte con gli ingressi dalla dal soggiorno pranzo: una cameretta e una camera matrimoniale con balcone affacciante su via dei Gerani: in questa porzione a destra il disimpegno che porta all'unico servizio igienico dell'appartamento. Salendo le scale si giunge al pianerottolo del piano terzo dal quale attraversando la porta frontale si accede ad una zona adibita a soffitta/magazzino mentre usando la porta a sinistra si accede al terrazzo calpestabile, con affaccio su via dei Gerani. A quest'ultimo è possibile accedere anche attraverso una porta dell'area soffitta/magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste l'unità immobiliare esecutata di cui fa parte il fabbricato è classificato secondo il Piano Regolatore del Comune di Latina approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13/01/1972 e s.m.i., come "BORGHI". Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'unità immobiliare risulta: - Tav. A foglio 35: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; - Tav. B foglio 35: Borghi dell'architettura rurale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via dei Gerani, 6, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 23, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	151,49 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta un buono stato conservativo interno. Esternamente il fabbricato mostra i segni di vetustà.		
Descrizione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nella frazione di Latina Scalo facente parte del Comune di Latina, distante circa 10 km dal centro urbano dello stesso: rispetto ad esso, sono posti nel raggio di 1 km, i servizi di primaria necessità tra cui le scuole di vario grado, l'ufficio postale e i locali commerciali; molto vicina è la stazione di Latina Scalo con l'ampio parcheggio. Presso Latina Scalo è distaccato: - l'ufficio anagrafe comunale mentre gli altri servizi comunali si trovano a Latina centro; - la sede ASL di Latina. Per gli ulteriori servizi è possibile recarsi superando la stazione ferroviaria mediante il cavalcavia di via della Stazione. L'unità immobiliare si colloca in un fabbricato plurifamiliare di quattro piani fuori terra, in via dei Gerani al civico 6. Per raggiungere la località in oggetto, è necessario da Borgo Piave, percorrere Strada della Chiesuola, superare l'incrocio con Via Appia e giunti ad una rotonda, svoltare a destra per viale delle Industrie: via dei Gerani è la prima via dell'insediamento urbano di Latina Scalo, ove a sinistra vi è via dei Glicini a doppio senso di marcia mentre a destra troviamo via dei Gerani, strada a senso unico: il fabbricato è il secondo sulla destra. L'accesso è esclusivamente pedonale identificato al civico 6 all'interno di una strada pedonale senza il classico cancello pedonale esterno; lungo la facciata prospiciente la stradina è ubicato il portone di ingresso al vano scala comune alle unità immobiliari. La porzione di fabbricato, oggetto dell'esecuzione, è posta al piano secondo e terzo costituiti rispettivamente da un appartamento, e da soffitta/magazzino da cui è possibile accedere al terrazzo calpestabile. Entrati nell'appartamento, la divisione dei locali è organizzata dal muro portante che suddivide lo stesso in due macro ambienti: di fronte all'ingresso, la zona giorno composta anzitutto dal soggiorno pranzo diviso con un tramezzo dalla cucina; a destra tutta la zona notte con gli ingressi dalla dal soggiorno pranzo: una cameretta e una camera matrimoniale con balcone affacciante su via dei Gerani: in questa porzione a destra il disimpegno che porta all'unico servizio igienico dell'appartamento. Salendo le scale si giunge al pianerottolo del piano terzo dal quale attraversando la porta frontale si accede ad una zona adibita a soffitta/magazzino mentre usando la porta a sinistra si accede al terrazzo calpestabile, con affaccio su via dei Gerani. A quest'ultimo è possibile accedere anche attraverso una porta dell'area soffitta/magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. XXX con suo figlio e la sua attuale compagna.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Latina il 19/05/2011

Reg. gen. 12347 - Reg. part. 2123

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di XXX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: DOTT. FUCCILLO ANTONIO

Data: 17/05/2011

N° repertorio: 21004/11198

Trascrizioni

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

Trascritto a LATINA il 22/01/2024

Reg. gen. 1601 - Reg. part. 1303

Quota: 1/1

A favore di XXX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

ALLEGATI:

1. Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 12/05/2025)
2. Foto - Foto sopralluogo (Aggiornamento al 12/05/2025)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 12/05/2025)
4. N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 12/05/2025)
5. N° 1 Titolo edilizio (Aggiornamento al 12/05/2025)
6. Inquadramento PRG (Aggiornamento al 12/05/2025)
7. Inquadramento PTPR (Aggiornamento al 12/05/2025)
8. Visure ipotecarie (Aggiornamento al 12/05/2025)
9. Atto di provenienza (Aggiornamento al 12/05/2025)
10. Visure catastali (Aggiornamento al 12/05/2025)
11. Valori OMI per stima (Aggiornamento al 12/05/2025)