

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Menossi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.®

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 90/2024

Promossa da
Contro
e

CTU
ARCH. GABRIELE MENOSSI

TRIBUNALE DI
LATINA

CANCELLERIA
ESECUZIONI
IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO:
DOTT.SSA ELENA SAVIANO

CUSTODE: AVV. ANTONELLA DE SIMONE



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19



Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	28
Precisazioni	28
Patti.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 296.110,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 197.400,00	39



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 66.100,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano PT e PS....	41
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano P 1	41
Bene N° 3 - Terreni ubicati a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78.....	42



All'udienza del 14/04/2025, il sottoscritto Arch. Menossi Gabriele, con studio in Via della valle, 18 - 04013 - Sermoneta (LT), email gabriele@menossi.it, PEC gabriele@pec.menossi.it, Tel. 3939865355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile composto da un piano seminterrato ad uso garage/magazzino di circa 152 mq ed un piano terra ad uso abitazione composto da 6,5 vani, ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78. (Coord. Geografiche: 41.416451, 12.983215)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile composto da un piano primo ad uso abitazione composto da 6,5 vani, ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78. (Coord. Geografiche: 41.416451, 12.983215)
- **Bene N° 3** - Terreni della superficie complessiva di are ottantatre e centiare cinquantasei (are 83 e ca 56), ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78 (Coord. Geografiche: 41.416999, 12.982599)





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano PT e PS

DESCRIZIONE

•Bene N° 1

- Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63;

- Autorimessa distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq, R.C. € 155,97.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina (LT) in località Borgo San Michele. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili.

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.

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.

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.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere nella piena titolarità del Sig. **** Omissis ****.

Gli stessi sono pervenuti all'esecutato in forza di atto notarile pubblico di vendita del notaio Andrea Coletta in data 10/06/2003, repertorio 453.

Il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Porzioni di fabbricato siti nel Comune di Latina (LT) in via Strada Migliara 45 n.78, meglio individuati nell'allegato n.1 descrizione del bene, e precisamente:

•Lotto N° 1 - Porzione di fabbricato composto da un piano seminterrato ad uso garage/magazzino di circa 152 mq ed un piano terra ad uso abitazione composto da 6,5 vani, confinante con detta Strada Migliara 45, proprietà Sig. **** Omissis ****, salvo altri e/o diversi confini;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	Terra
Autorimessa/magazzino	151,00 mq	151,00 mq	0,5	76,00 mq	2,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si veda anche l'allegato n.2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2003 al 10/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 284, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 164 mq Rendita € 278,63 Piano TERRA
Dal 10/01/2003 al 10/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 284, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 151 Superficie catastale 152 mq Rendita € 155,97 Piano SEMINTERRATO

Dal 10/06/2003 al 02/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 284, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 164 mq Rendita € 278,63 Piano TERRA
Dal 10/06/2003 al 02/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 284, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 151 Superficie catastale 152 mq Rendita € 155,97 Piano SEMINTERRATO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	265	284	1	2	C6	1	151	152 mq	155,97 €	SEMINTERRATO	
	265	284	2	2	A3	1	6,5 VANI	164 mq	278,63 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria relativa al Foglio 265, particella 284, sub 1, attualmente in Atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Latina, risulta corrispondere allo stato attuale.

La planimetria relativa al Foglio 265, particella 284, sub 2, attualmente in Atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Latina, risulta corrispondere in parte allo stato attuale. Non è stato fatto nuovo accatastamento dopo quanto autorizzato e realizzato con la Concessione in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003.

ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Gli immobili risultano regolari e dotati di Certificato di Abitabilità/Agibilità ai sensi del DPR 380/01, art.25, comma 4 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e

urbanistica.

Presso l'archivio del settore Urbanistica del comune di Latina, sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione. Da tali indagini è emerso che l'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.28 del 20 giugno 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003. Il Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato emesso in data 07 aprile 2005.

PATTI

Gli immobili del LOTTO 1 risultano occupati dal Sig. **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****, ivi residenti, come riscontrato anche in occasione del primo accesso in data 08 settembre 2025.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso tutti gli immobili sono in buono stato di conservazione. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)

PARTI COMUNI

L'edificio residenziale si sviluppa su tre livelli. Il primo livello è seminterrato, cat. C/6, ed ha una superficie di circa 152 mq. Il secondo livello si trova al piano terra rialzato, cat. A/3, ed ha una superficie coperta di circa 157 mq più un balcone frontale di circa 17 mq. e un altro balcone posto sul retro del fabbricato di circa 7 mq..I due livelli rappresentano il LOTTO 1 posto a base d'asta.

Il terzo livello, che rappresenta il LOTTO 2 posto a base d'asta, si trova al piano primo, cat. A/3, ed ha una superficie coperta di circa 151 mq più due balconi frontali di circa 22 mq. e un altro balcone posto sul retro del fabbricato di circa 7 mq..

L'intera costruzione è posta all'interno di una ampia corte comune recintata di 2.217 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra, le dimensioni della pianta sono di circa 14,30 x 13,40 mt. ed altezza complessiva di 7,00 mt. riferita all'estradosso dell'ultimo solaio. Il piano seminterrato è destinato a garage e magazzino con accesso dalla corte di pertinenza, mentre la destinazione d'uso del piano terra e del primo piano è di civile abitazione (appartamenti con accesso separato ed autonomo. Il piano di copertura è costituito da un tetto a falde.

Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, composte da elementi strutturali, travi e plinti. I solai sono in latero-cemento. Il corpo scala, inserito nella parte centrale della pianta, è realizzato in cemento armato.

Il terreno, interessato dal fabbricato, non mostra segni di presenza di acqua sotterranea. La zona in esame risulta buona come suolo da costruzione e l'edificio non presenta indizi di cedimenti sulle fondazioni. L'unità abitativa oggetto della procedura in esame come LOTTO 1 è rappresentata da ambienti posti al piano seminterrato ed al piano terra.

Ai locali del piano seminterrato si accede per mezzo di una rampa, con fondo in cemento grezzo, posta sul retro del fabbricato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati ma non verniciati ed il pavimento è in cemento grezzo.

Agli ambienti residenziali del piano terra si entra attraverso un portoncino in alluminio e vetro. Un corridoio centrale permette di accedere alla cucina, ad un bagno di servizio ed alla sala da pranzo. Attraverso una porta, che fa da diaframma, si accede alla zona notte composta da tre camere ed un bagno. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno. La cucina ed i bagni sono rivestiti in ceramica. Tutti i pavimenti degli ambienti sono in ceramica di vari formati e colori. Le pareti sono intonacate e verniciate. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori. L'impianto elettrico non ha subito interventi di adeguamento. Sono presenti accessi su balconi dotati di balaustre in ferro e pavimenti in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO 1 - L'immobile residenziale, alla data del sopralluogo eseguito il 08/09/2025, risulta occupato dagli esecutati Sig. **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****, attualmente ivi residenti.

Sono presenti elementi di arredo di vario tipo (letti, sedie, comodini, armadi, tavoli, ecc). L'autorimessa ed il magazzino sono risultati occupati da materiale vario ed ingombrante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2003	**** Omissis **** proprietario per 1/1	ATTO NOTARILE PUBBLICO - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Coletta	10/06/2003	453	34
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Latina	12/06/2003	17160	10777
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere nella piena titolarità del Sig. **** Omissis ****.

Gli stessi sono pervenuti all'esecutato in forza di atto notarile pubblico di vendita del notaio Andrea Coletta in data 10/06/2003, repertorio 453, dai sig.ri **** Omissis ****.

Ai sig.ri **** Omissis **** i beni sono pervenuti per successione da sig. **** Omissis **** registrata a Latina il 18/06/2001 al n.6, volume 502 e successiva dichiarazione di successione modificata registrata a Latina il 30 maggio 2003 al n.51, volume 537.

Il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE DI LATINA aggiornate al 11/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Latina il 18/05/2006
Reg. gen. 17321 - Reg. part. 4457
Importo: € 28.887,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.443,77
Data: 03/05/2006
N° repertorio: 137522/71
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/08/2023
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 2349
Importo: € 23.370,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.685,08
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1370

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Latina il 12/06/2003
Reg. gen. 17160 - Reg. part. 10777

Quota: 1/1

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

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Latina il 24/04/2024

Reg. gen. 10695 - Reg. part. 8381

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

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

LOTTO 1

Gli immobili risultano regolari e dotati di Certificato di Abitabilità/Agibilità ai sensi del DPR 380/01, art.25, comma 4 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica.

Presso l'archivio del settore Urbanistica del comune di Latina, sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione. Da tali indagini è emerso che l'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.28 del 20 giugno 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003. Il Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato emesso in data 07 aprile 2005.

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.

La planimetria relativa al Foglio 265, particella 284, sub 1, attualmente in Atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Latina, risulta corrispondere allo stato attuale.

La planimetria relativa al Foglio 265, particella 284, sub 2, attualmente in Atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Latina, risulta corrispondere in parte allo stato attuale. Non è stato fatto nuovo accatastamento dopo quanto autorizzato e realizzato con la Concessione in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003.



ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano P 1

DESCRIZIONE

• Bene N° 2

- Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63;

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina (LT) in località Borgo San Michele. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili.

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.

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.

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.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere nella piena titolarità del Sig.ra **** Omissis ****.

Gli stessi sono pervenuti all'esecutato in forza di atto notarile pubblico di vendita del notaio Andrea Coletta in data 10/06/2003, repertorio 453.

Il Sig.ra mascolo rosa ha contratto matrimonio con il sig. **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Latina (LT) in via Strada Migliara 45 n.78, meglio individuati nell'allegato n.1 descrizione del bene, e precisamente:

- Lotto N° 2 - Porzione di fabbricato composto da un piano primo ad uso abitazione composto da 6,5 vani, confinante con detta Strada Migliara 45, proprietà Sig. **** Omissis ****, salvo altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si veda anche l'allegato n.2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2003 al 10/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 284, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 156 mq Rendita € 278,63 Piano TERRA
Dal 10/06/2003 al 02/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 284, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 156 mq Rendita € 278,63 Piano PRIMO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	265	284	3	2	A3	1	6,5 VANI	156 mq	278,63 €	PRIMO		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria relativa al Foglio 265, particella 284, sub 3, attualmente in Atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Latina, risulta corrispondere in parte allo stato attuale.

La divisione interna è in parte corrispondente a quella dello stato di fatto.

Come si può vedere dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria della Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003 e la planimetria dello stato di fatto (VEDI ALLEGATO 1): uno dei bagni è leggermente più grande; il soggiorno è stato diviso da un tramezzo che ha determinato la costituzione di due stanze; il corridoio è stato diviso in parte ed è stata realizzata una porta che accede direttamente al pianerottolo.

PRECISAZIONI

Gli immobili risultano regolari e dotati di Certificato di Abitabilità/Agibilità ai sensi del DPR 380/01, art.25, comma 4 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica.

Presso l'archivio del settore Urbanistica del comune di Latina, sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione. Da tali indagini è emerso che l'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.28 del 20 giugno 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003. Il Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato emesso in data 07 aprile 2005.

PATTI

LOTTO 2 - L'immobile residenziale, alla data del sopralluogo eseguito il 08/09/2025, risulta occupato dai seguenti cittadini indiani Sig.ri **** Omissis **** come da contratto di locazione sottoscritto e registrato il 19/04/2024 al n.TJK24T003578000RI presso Agenzia Entrate e prorogato il 13/05/2025 con prot. 25051310461812813.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso tutti gli immobili sono in buono stato di conservazione. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)

PARTI COMUNI

L'edificio residenziale si sviluppa su tre livelli. Il primo livello è seminterrato, cat. C/6, ed ha una superficie di circa 152 mq. Il secondo livello si trova al piano terra rialzato, cat. A/3, ed ha una superficie coperta di circa 157 mq più un balcone frontale di circa 17 mq. e un altro balcone posto sul retro del fabbricato di circa 7 mq..I due livelli rappresentano il LOTTO 1 posto a base d'asta.

Il terzo livello, che rappresenta il LOTTO 2 posto a base d'asta, si trova al piano primo, cat. A/3, ed ha una superficie coperta di circa 151 mq più due balconi frontali di circa 22 mq. e un altro balcone posto sul retro del fabbricato di circa 7 mq..

L'intera costruzione è posta all'interno di una ampia corte comune recintata di 2.217 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra, le dimensioni della pianta sono di circa 14,30 x 13,40 mt. ed altezza complessiva di 7,00 mt. riferita all'estradosso dell'ultimo solaio. Il piano seminterrato è destinato a garage e magazzino con accesso dalla corte di pertinenza, mentre la destinazione d'uso del piano terra e del primo piano è di civile abitazione (appartamenti con accesso separato ed autonomo. Il piano di copertura è costituito da un tetto a falde.

Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, composte da elementi strutturali, travi e plinti. I solai sono in latero-cemento. Il corpo scala, inserito nella parte centrale della pianta, è realizzato in cemento armato.

Il terreno, interessato dal fabbricato, non mostra segni di presenza di acqua sotterranea. La zona in esame risulta buona come suolo da costruzione e l'edificio non presenta indizi di cedimenti sulle fondazioni.

L'unità abitativa oggetto della procedura in esame come LOTTO 2 è rappresentata da ambienti posti al piano primo.

Per mezzo di una scala esterna coperta dotata di portoncino in alluminio e vetro e successivamente una scala interna all'edificio, si entra agli ambienti del piano superiore. La scala è in marmo di tipo coreno ed è dotata di balaustra in legno tornito. Il piano primo è stato diviso in due appartamenti da cui si accede attraverso il pianerottolo della scala. Un appartamento è composto da un bagno, due stanze da letto ed una cucina. Il secondo appartamento è composto da un bagno, due stanze da letto ed una cucina. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno. La cucina ed i bagni sono rivestiti in ceramica. Tutti i pavimenti degli ambienti sono in ceramica di vari formati e colori. Le pareti sono intonacate e verniciate. Le stanze sono dotate di un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori. L'impianto elettrico non ha subito interventi di adeguamento. Sono presenti accessi su balconi dotati di balaustre in ferro e pavimenti in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/04/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione sottoscritto e registrato il 19/04/2024 al n.TJK24T003578000RI presso Agenzia Entrate e prorogato il 13/05/2025 con prot. 25051310461812813.

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2003	**** Omissis **** proprietario per 1/1	ATTO NOTARILE PUBBLICO - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Coletta	10/06/2003	453	34
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Latina	12/06/2003	17160	10777
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

- MASCOLO ROSA (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto del pignoramento risulta essere nella piena titolarità della Sig.ra **** Omissis ****.

Lo stesso è pervenuto all'esecutata in forza di atto notarile pubblico di vendita del notaio Andrea Coletta in data 10/06/2003, repertorio 453, dai sig.ri **** Omissis ****.

Ai sig.ri **** Omissis **** i beni sono pervenuti per successione dal sig. **** Omissis **** registrata a Latina il 18/06/2001 al n.6, volume 502 e successiva dichiarazione di successione modificata registrata a Latina il 30 maggio 2003 al n.51, volume 537.

La Sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE DI LATINA aggiornate al 11/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/08/2023
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 2349
Importo: € 23.370,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Capitale: € 22.685,08
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1370

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Latina il 12/06/2003
Reg. gen. 17161 - Reg. part. 10778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10695 - Reg. part. 8381
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

LOTTO 2

L'immobile risulta regolare e dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità ai sensi del DPR 380/01, art.25, comma 4 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia e urbanistica.

Presso l'archivio del settore Urbanistica del comune di Latina, sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione.

Da tali indagini è emerso che l'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.28 del 20 giugno 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003. Il Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato emesso in data 07 aprile 2005.

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.

La planimetria relativa al Foglio 265, particella 284, sub 3, attualmente in Atti presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Latina, risulta corrispondere in parte allo stato attuale. La divisione interna è in parte corrispondente a quella dello stato di fatto. Come si può vedere dal confronto tra la planimetria catastale, la planimetria della Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003 e la planimetria dello stato di fatto: uno dei bagni è leggermente più grande; il soggiorno è stato diviso da un tramezzo che ha determinato la costituzione di due piccole stanze; il corridoio è stato diviso in parte ed è stata realizzata una porta che accede direttamente al pianerottolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78

DESCRIZIONE

- Lotto N° 3 - Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 280, R.D. € 60,03, R.A. € 48,82, Superficie 5.561 mq;
- Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 282, R.D. € 21,51, R.A. € 21,65, Superficie 2.795 mq.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina (LT) in località Borgo San Michele. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili.

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.

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.

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.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere nella piena titolarità del Sig. **** Omissis ****.

Gli stessi sono pervenuti all'esecutato in forza di atto notarile pubblico di vendita del notaio Andrea Coletta in data 10/06/2003, repertorio 453.

Il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONFINI

- Lotto N° 3 - Terreno della superficie di are ottantatre e centiare cinquantasei (are 83 e ca 56) circa, confinante con detta Strada Migliara 45, strada Selcella (traversa ex Podere 984), proprietà Sig. **** Omissis ****, salvo altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5561,00 mq	5561,00 mq	1	5561,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2795,00 mq	2795,00 mq	1	2795,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8356,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8356,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si veda anche l'allegato n.2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2002 al 10/06/2003	**** Omissis **** Proprietà 1/3	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 55 61 Reddito dominicale € 60,03 Reddito agrario € 48,82
Dal 23/05/2002 al 10/06/2003	**** Omissis **** Proprietà 1/3	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 55 61 Reddito dominicale € 60,03

		Reddito agrario € 48,82
Dal 23/05/2002 al 10/06/2003	**** Omissis **** Proprietà 1/3	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 55 61 Reddito dominicale € 60,03 Reddito agrario € 48,82
Dal 23/05/2002 al 10/06/2003	**** Omissis **** Proprietà 1/3	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 282 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 95 Reddito dominicale € 21,51 Reddito agrario € 21,65
Dal 23/05/2002 al 10/06/2003	**** Omissis **** Proprietà 1/3	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 282 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 95 Reddito dominicale € 21,51 Reddito agrario € 21,65
Dal 23/05/2002 al 10/06/2003	**** Omissis **** Proprietà 1/3	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 282 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 95 Reddito dominicale € 21,51 Reddito agrario € 21,65
Dal 10/06/2003 al 02/11/2025	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 280 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 55 61 Reddito dominicale € 60,03 Reddito agrario € 48,82
Dal 10/06/2003 al 02/11/2025	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 282 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 95 Reddito dominicale € 21,51 Reddito agrario € 21,65

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
265	282				Seminativo	4	00 27 95 mq	21,51 €	21,65 €	
265	280				Seminativo arborato	4	00 55 61 mq	60,03 €	48,82 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

I terreni sono confinanti all'edificio residenziale. La loro destinazione è seminativa e seminativa-arborea, alla data dei sopralluoghi, risultano liberi ed incolti. Si sviluppano su una superficie complessiva di 8.356 mq (Foglio 265, particelle 280 e 282)

PATTI

LOTTO 3 - I terreni, alla data del sopralluogo eseguito il 04/09/2025 ed il 08/09/2025, risultano sgomberi e non coltivati.
Risultano essere nella piena disponibilità dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

I terreni sono confinanti all'edificio residenziale. La loro destinazione è seminativa ed attualmente incolti. Si sviluppano su una superficie complessiva di 8.356 mq (Foglio 265, particelle 280 e 282)

Non vi è presenza di recinzione ma vi sono dei piccoli canali di scolo sul lato opposto alla carreggiata a confine con altre proprietà.

Il fondo si presta alla coltivazione di svariate colture.

Nel complesso gli immobili sono in buono stato di conservazione. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)



I terreni non sono inseriti in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni sono confinanti all'edificio residenziale. Si sviluppano su una superficie piana complessiva di 8.356 mq (Foglio 265, particelle 280 e 282)

Non vi è presenza di recinzione ma vi sono dei piccoli canali di scolo sul lato opposto alla carreggiata a confine con altre proprietà.

Il fondo si presta alla coltivazione di svariate colture.

La loro destinazione è seminativa e seminativa-arborea, alla data dei sopralluoghi, risultano liberi ed incolti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 3 - I terreni, alla data del sopralluogo eseguito il 04/09/2025 ed il 08/09/2025, risultano sgomberi e non coltivati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2003	**** Omissis **** proprietario per 1/1	ATTO NOTARILE PUBBLICO - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Coletta	10/06/2003	453	34
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Latina	12/06/2003	17160	10777
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere nella piena titolarità del Sig. **** Omissis ****.

Gli stessi sono pervenuti all'esecutato in forza di atto notarile pubblico di vendita del notaio Andrea Coletta in data 10/06/2003, repertorio 453, dai sig.ri **** Omissis ****.

Ai sig.ri **** Omissis **** i beni sono pervenuti per successione da sig. **** Omissis **** registrata a Latina il 18/06/2001 al n.6, volume 502 e successiva dichiarazione di successione modificata registrata a Latina il 30 maggio 2003 al n.51, volume 537.

Il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DIREZIONE PROVINCIALE DI LATINA aggiornate al 11/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/08/2023
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 2349
Importo: € 23.370,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.685,08
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1370

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Latina il 12/06/2003
Reg. gen. 17160 - Reg. part. 10777
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

• **Atto Esecutivo**

Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10695 - Reg. part. 8381
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot.0246920, si evidenzia: che il terreno, distinto all'Agenzia delle Entrate di Latina al foglio 265 particella 280, ricade parte in zona "H-Rurale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità" di Piano Regolatore Generale; che il terreno, distinto all'Agenzia delle Entrate di Latina al foglio 265 particella 282, ricade in zona "H-Rurale" di Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi e sgomberi da cose. Rispecchiano la destinazione urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore Generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria una metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si è proceduto alla stima attraverso tre procedimenti:

- 1) STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA;
- 2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI;
- 3) STIMA PER VALORI TIPICI;

A chiusura del presente giudizio estimativo, si sono riassunti i dati individuati al fine di produrre la media aritmetica ed estrapolare in tal modo il più probabile valore di mercato del bene, tenuto conto anche dello stato di conservazione in cui si trova. (Vedi allegato n.2 _ Stima dei beni)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.3 lotti così costituiti:

- **Lotto N° 1** - Appartamento a Latina (LT) in strada Migliara 45 n.78, Piano Terra, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63;
- Autorimessa in strada Migliara 45 n.78, Piano Seminterrato, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq, R.C. € 155,97

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con annessi diritti pari ad ½ indiviso sulla corte di pertinenza.

Valore di stima del bene: € 296.112,12

Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico diretto	€ 357.600,00
2-stima per capitalizzazione dei redditi	€ 262.536,36
3- Stima per valori tipici	€ 268.200,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere:

€ 296.112,12, arrotondato ad € 296.110,00 (Duecentonovantaseimilacentodieci/00)

- **Lotto N° 2** - Appartamento a Latina (LT) in strada Migliara 45 n.78, Piano Primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con annessi diritti pari ad ½ indiviso sulla corte di pertinenza.

Valore di stima del bene: € 197.408,05

Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico diretto	€ 238.400,00
2-stima per capitalizzazione dei redditi	€ 175.024,16
3- Stima per valori tipici	€ 178.800,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere:

€ 197.408,05, arrotondato ad € 197.400,00 (centonovantasettemilaquattrocento/00)

- **Lotto N° 3** - Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 280, R.D. € 60,03, R.A. € 48,82, Superficie 5.561 mq;

- Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 282, R.D. € 21,51, R.A. € 21,65, Superficie 2.795 mq.

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

Valore di stima del bene: € 66.107,28



Metodi Valore immobile (€)

- 1-procedimento sintetico diretto € 68.017,84
- 2-stima per capitalizzazione dei redditi € 80.168,00
- 3- Stima per valori tipici € 50.136,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere:
€ 66.107,28, arrotondato ad € 66.100,00 (sessantaseimilacento/00)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano PT e PS
 - Bene N° 1 - Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63; - Autorimessa distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq, R.C. € 155,97. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina (LT) in località Borgo San Michele. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 284, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 265, Part. 284, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 296.110,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano PT e PS	240,00 mq	1.233,79 €/mq	€ 296.109,60	100,00%	€ 296.110,00
				Valore di stima:	€ 296.110,00

Valore di stima: € 296.110,00

Valore finale di stima: € 296.110,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano P 1
 - Bene N° 2 - Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63; Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina (LT) in località Borgo San Michele. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 284, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Latina (LT) - Via Strada Migliara 45, n.78, piano P 1	160,00 mq	1.233,79 €/mq	€ 197.406,40	100,00%	€ 197.400,00
				Valore di stima:	€ 197.400,00

Valore di stima: € 197.400,00

Valore finale di stima: € 197.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Strada Migliara 45, n.78
 - Lotto N° 3 – Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 280, R.D. € 60,03, R.A. € 48,82, Superficie 5.561 mq; - Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 282, R.D. € 21,51, R.A. € 21,65, Superficie 2.795 mq. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina (LT) in località Borgo San Michele. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili. Identificato al catasto Terreni - Fg. 265, Part. 282, Qualità Seminativo - Fg. 265, Part. 280, Qualità Seminativo arborato
 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 - Valore di stima del bene: € 66.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - Via Strada Migliara 45, n.78	8356,00 mq	7,91 €/mq	€ 66.100,00	100,00%	€ 66.100,00
				Valore di stima:	€ 66.100,00

Valore di stima: € 66.100,00

Valore finale di stima: € 66.100,00



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.

Latina, li 14/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Menossi Gabriele

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. N.1 DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. N.2 METODO DI STIMA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL. N.3 RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL. N. 4 VISURE CATASTALI FOGLIO 265 PART 284 SUB 1 E 2
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALL. N. 5 VISURE CATASTALI FOGLIO 265 PART 284 SUB 3
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ALL. N. 6 VISURE CATASTALI FOGLIO 265 PART 280 E 282
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ALL. N. 7 PLANIMETRIE CATASTALI FOGLIO 265 PART 284 SUB 1 E 2
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - ALL. N. 8 PLANIMETRIE CATASTALI FOGLIO 265 PART 284 SUB 3
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - ALL. N. 9 MAPPALI FOGLIO 265 PART 280 E 282
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - ALL. N.10 VISURE STORICHE FOGLIO 265 PART 284 SUB 1 E 2
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - ALL. N.11 VISURA STORICA FOGLIO 265 PART 284 SUB 3
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - ALL. N.12 VISURA STORICA FOGLIO 265 PART 284
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - ALL. N.13 VISURE STORICHE FOGLIO 265 PART 280 E 282
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL. N.14 CERTIFICATO RESIDENZA **** Omissis ****
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALL. N.15 CERTIFICATO RESIDENZA **** Omissis ****
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALL. N. 16 VERBALE SOPRALLUOGO DEL 04-09-2025
- ✓ N° 17 Altri allegati - ALL. N. 17 VERBALE SOPRALLUOGO DEL 08-09-2025
- ✓ N° 18 Altri allegati - ALL. N. 18 CONTRATTO LOCAZIONE FOGLIO 265 PART 284 SUB 3
- ✓ N° 19 Certificato destinazione urbanistica - ALL. N. 19 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA



- ✓ N° 20 Atto di provenienza - ALL. N. 20 ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ N° 21 Altri allegati - ALL. N. 21 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA - FOGLIO 265 PART 284 SUB 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - ALL. N. 22 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA - FOGLIO 265 PART 284 SUB 3
- ✓ N° 23 Altri allegati - ALL. N. 23 ISPEZIONE IPOTECARIA **** Omissis ****
- ✓ N° 24 Altri allegati - ALL. N. 24 ISPEZIONE IPOTECARIA **** Omissis ****
- ✓ N° 25 Altri allegati - ALL. N. 25 ISPEZIONE IPOTECARIA - FOGLIO 265 PART 280 E 282
- ✓ N° 26 Altri allegati - ALL. N. 26 ISPEZIONE IPOTECARIA - FOGLIO 265 PART 284 SUB 3
- ✓ N° 27 Altri allegati - ALL. N. 27 ISPEZIONE IPOTECARIA - FOGLIO 265 PART 284 SUB 1 E 2
- ✓ N° 28 Altri allegati - ALL. N. 28 ISPEZIONE IPOTECARIA - ATTO REG. GEN. 17160
- ✓ N° 29 Altri allegati - ALL. N. 29 ISPEZIONE IPOTECARIA - ATTO REG. GEN. 17161
- ✓ N° 30 Altri allegati - ALL. N. 30 ISPEZIONE IPOTECARIA - ATTO REG. GEN. 17321
- ✓ N° 31 Altri allegati - ALL. N. 31 ISPEZIONE IPOTECARIA - ATTO REG. GEN. 22006
- ✓ N° 32 Altri allegati - ALL. N. 32 ISPEZIONE IPOTECARIA - ATTO REG. GEN. 10695
- ✓ N° 33 Altri allegati - ALL. N. 33 ATTO D'OBBLIGO DEL 1977
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - ALL. N. 34 CONCESSIONE EDILIZIA 656/C - planimetrie e rilievi
- ✓ N° 35 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL. N. 35 CERTIFICATO ABITABILITA'/AGIBILITA'
- ✓ N° 36 Altri allegati - ALL. N.36 BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT), Via Strada Migliara 45 , n.78, piano PT e PS, consistente in: - Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63; - Autorimessa distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq, R.C. € 155,97. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.

Prezzo base d'asta: € 296.110,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT), Via Strada Migliara 45 , n.78, piano P 1, consistente in: - Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63. E' facilmente accessibile in quanto affaccia su Strada Migliara 45 con accessi pedonali e carrabili.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.

Prezzo base d'asta: € 197.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Latina (LT), Via Strada Migliara 45 , n.78, superficie complessiva 8.356 mq, consistenti in: - Terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 280, Qualità Seminativo arborato, R.D. € 60,03, R.A. € 48,82, Superficie 5.561 mq; - Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 282, Qualità Seminativo, R.D. € 21,51, R.A. € 21,65, Superficie 2.795 mq.. Sono facilmente accessibili in quanto affacciano su Strada Migliara 45 e traversa Strada Selcella con accessi carrabili.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot.0246920, si evidenzia: che il terreno, distinto all'Agenzia delle Entrate di Latina al foglio 265 particella 280, ricade parte in zona "H-Rurale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità" di Piano Regolatore Generale; che il terreno, distinto all'Agenzia delle Entrate di Latina al foglio 265 particella 282, ricade in zona "H-Rurale" di Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 66.100,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 296.110,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile (Appartamento ed Autorimessa)			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano Piano Terra e Piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 284, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3, classe 1, consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63	Superficie catastale	164,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 284, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6, classe 1, consistenza 151 mq, R.C. € 155,97		152,00 mq
Stato conservativo:	Nel complesso tutti gli immobili sono in buono stato di conservazione. Il piano di copertura è costituito da un tetto a falde. Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, composte da elementi strutturali, travi e plinti. I solai sono in latero-cemento. Il corpo scala, inserito nella parte centrale della pianta, è realizzato in cemento armato. Il terreno, interessato dal fabbricato, non mostra segni di presenza di acqua sotterranea. La zona in esame risulta buona come suolo da costruzione e l'edificio non presenta indizi di cedimenti sulle fondazioni.		
Descrizione:	<p>- Appartamento a Latina (LT) in strada Migliara 45 n.78, Piano Terra, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63;</p> <p>- Autorimessa in strada Migliara 45 n.78, Piano Seminterrato, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq, R.C. € 155,97</p> <p>Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con annessi diritti pari ad ½ indiviso sulla corte di pertinenza.</p> <p>L'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.28 del 20 giugno 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003. Il Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato emesso in data 07 aprile 2005. Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LOTTO 1 - L'immobile residenziale, alla data del sopralluogo eseguito il 08/09/2025, risulta occupato dagli esecutati, attualmente ivi residenti. Sono presenti elementi di arredo di vario tipo (letti, sedie, comodini, armadi, tavoli, ecc). L'autorimessa ed il magazzino sono risultati occupati da materiale vario ed ingombrante.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.400,00**Bene N° 2 - Porzione d'immobile**

Ubicazione:	Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, piano Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 265, Part. 284, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, classe 1, consistenza vani 6,5, R.C. € 2278,63	Superficie	156,00 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'immobile è in buono stato di conservazione. Il piano di copertura è costituito da un tetto a falde. Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, composte da elementi strutturali, travi e plinti. I solai sono in latero-cemento. Il corpo scala, inserito nella parte centrale della pianta, è realizzato in cemento armato. Il terreno, interessato dal fabbricato, non mostra segni di presenza di acqua sotterranea. La zona in esame risulta buona come suolo da costruzione e l'edificio non presenta indizi di cedimenti sulle fondazioni.		
Descrizione:	Appartamento a Latina (LT) in strada Migliara 45 n.78, Piano Primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio n.265, particella 284, sub3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, R.C. € 278,63. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con annessi diritti pari ad ½ indiviso sulla corte di pertinenza. L'edificio è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.28 del 20 giugno 1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.656/C del 22 ottobre 2003. Il Certificato di Abitabilità/Agibilità è stato emesso in data 07 aprile 2005. L'immobile in questione ricade all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile residenziale, alla data del sopralluogo eseguito il 08/09/2025, risulta occupato da cittadini indiani come da contratto di locazione sottoscritto e registrato il 19/04/2024 al n.TJK24T003578000RI presso Agenzia Entrate e prorogato il 13/05/2025 con prot. 25051310461812813. Sono presenti elementi di arredo di vario tipo (letti, sedie, comodini, armadi, tavoli, ecc)		

Bene N° 3 - Terreni			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Strada Migliara 45 , n.78, traversa Strada Selcella (traversa ex Podere 984)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 265, Part. 280, Qualità Seminativo arborato, R.D. €60,03, R.A. 48,82	Superficie	5.561 mq
	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 265, Part. 282, Qualità Seminativo, R.D. €21,51, R.A. € 21,65		2.795 mq
Stato conservativo:	I terreni sono confinanti all'edificio residenziale. La loro destinazione è seminativa ed attualmente incolti. Si sviluppano su una superficie complessiva di 8.356 mq (Foglio 265, particelle 280 e 282) Non vi è presenza di recinzione ma vi sono dei piccoli canali di scolo sul lato opposto alla carreggiata a confine con altre proprietà. Il fondo si presta alla coltivazione di svariate colture. Nel complesso gli immobili sono in buono stato di conservazione. (Vedi anche all.3_Rilievo fotografico)		
Descrizione:	- Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 280, R.D. € 60,03, R.A. € 48,82, Superficie 5.561 mq; - Terreno a Latina (LT) in strada Migliara 45, distinto nel Catasto Terreni al foglio n.265, particella 282, R.D. € 21,51, R.A. € 21,65, Superficie 2.795 mq. Totale complessivo terreni 8.356 mq. I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Gli immobili in questione ricadono all'interno del P.R.G. di Latina (approvato con D.M. dei LL.PP. n.6476) nella ZONA RURALE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA MIGLIARA 45 , N.78,
PIANO PT E PS

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Latina il 18/05/2006
Reg. gen. 17321 - Reg. part. 4457
Importo: € 28.887,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Capitale: € 14.443,77
Data: 03/05/2006
N° repertorio: 137522/71
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/08/2023
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 2349
Importo: € 23.370,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.685,08
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1370
- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10695 - Reg. part. 8381
A favore di **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADA MIGLIARA 45 , N.78,
PIANO P 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/08/2023
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 2349
Importo: € 23.370,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.685,08
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1370
- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10695 - Reg. part. 8381
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/08/2023
Reg. gen. 22006 - Reg. part. 2349
Importo: € 23.370,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.685,08
Data: 15/07/2022
N° repertorio: 1370
- **Atto Esecutivo**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10695 - Reg. part. 8381
A favore di **** Omissis ****

