

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoni Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	8
Patti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 258.843,78	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	22

All'udienza del 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Agnoli Daniele, con studio in Via Michelangelo Buonarroti, 20 - 04010 - Norma (LT), email g.agnoli@alice.it, PEC danielle.agnoli@geopec.it, Tel. 349 0713493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2024 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 Vittorio Alfieri, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Secondo: soggiorno, 2 disimpegni, cucina, 4 camere, bagno, ripostiglio, 3 balconi ed un terrazzo. Completa la proprietà un locale garage al piano terra (bene n.2). l'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione dei vani principali in graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti del bagno e della cucina. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, ed avvolgibili in plastica. L'ingresso con portoncino in legno a doppia anta. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

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

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

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. l'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione del vano principale in cemento. Serranda avvolgibile per l'ingresso. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti;

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Risulta depositata Certificato Notarile sostitutiva del certificato Ipotecale del 07/09/2023.

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

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Risulta depositata Certificato Notarile sostitutiva del certificato Ipotecale del 07/09/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

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.

Risulta depositata Certificato Notarile sostitutiva del certificato Ipotecale del 07/09/2023

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Risulta depositata Certificato Notarile sostitutiva del certificato Ipotecale del 07/09/2023

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

L'immobile che costituisce il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate Settore Territorio della Provincia di Latina nel comune di Latina al: foglio 147 mappale 175 sub 5 confina con:

Nord: Mappale 1056;

Sud: Mappale 1090;

Est: distacco su via Vittorio Alfieri;

Ovest: Mappali da 309 a 313;

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

L'immobile che costituisce il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate Settore Territorio della Provincia di Latina nel comune di Latina al: foglio 147 mappale 313 confina con:

Nord: Mappale 312;

Sud: Mappale 175 (corte);

Est: Mappale 175 (fabbricato);

Ovest: Mappale 1071;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,45 mq	181,48 mq	1	181,48 mq	3,04 m	secondo
Balconi e terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	secondo
Balconi e terrazzo	39,87 mq	39,87 mq	0,10	3,99 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				192,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,97 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata sulla scorta dei rilievi effettuati in loco.
Nel calcolo dei mq si fa riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/98, utilizzato dall'Agenzia del Territorio per l'attribuzione dei mq catastali e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per determinare il prezzo medio al mq.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,06 mq	19,43 mq	1	19,43 mq	2,46 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,43 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata sulla scorta dei rilievi effettuati in loco.
Nel calcolo dei mq si fa riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/98, utilizzato dall'Agenzia del Territorio per l'attribuzione dei mq catastali e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per determinare il prezzo medio al mq.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	175	5	1	A3	2	7,5	185 mq	387,34 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento alla scheda catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Latina con Protocollo T 123825 è stata accertata la diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla modifica della superficie lorda presumibilmente attribuibile a modifiche realizzate in corso di costruzione di seguito riportate nel capitolo Regolarità Edilizia.

non risulta effettuata la variazione catastale al fine di non modificare la data ultima di presentazione indicata nella planimetria che riporta la data 14.02.1963

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	313		1	C6	2	15	20 mq	35,64 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Accertamenti e Sopralluoghi -

Sopralluogo in data 06.12.2024 presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Custode Giudiziario, con il quale si procedeva all'accesso. si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

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

Accertamenti e Sopralluoghi -

Sopralluogo in data 06.12.2024 presso i luoghi di esecuzione. Sul posto era presente il Custode Giudiziario, con il quale si procedeva all'accesso. si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, versa in uno stato che necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione vista la presenza di distacco di intonaci ed infiltrazioni. gli spazi si presentano ben

distribuiti ed arieggiati;

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

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, versa in uno stato che necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. gli spazi si presentano ben distribuiti;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, versa in uno stato che necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione vista la presenza di distacco di intonaci ed infiltrazioni. gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

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

Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, versa in uno stato che necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. gli spazi si presentano ben distribuiti;

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Al momento del sopralluogo l'accesso all'immobile è garantito da transito sia pedonale che carrabile su parti comuni con altre U.I. e mediante vano scala

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

Al momento del sopralluogo l'accesso all'immobile è garantito da transito sia pedonale che carrabile su parti comuni con altre U.I.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione.

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in zona semicentrale a carattere residenziale della città;

La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini

Intonaci, pavimentazione, infissi, rivestimenti in normale stato eccetto la presenza in alcune zone con presenza di distacco di intonaci ed infiltrazioni.

Gli impianti, idrico ed elettrico risultano funzionanti.

la struttura portante in pietrame tufaceo e solai in laterizio e c.a.

Il pavimento dei vani principali in graniglia di marmo e ceramica, come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo ed avvolgibili in plastica.

L'ingresso con portoncino in legno a doppia anta.

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

Trattasi di locale garage.

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in zona semicentrale a carattere residenziale della città;

La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini

Intonaci, pavimentazione in scarso stato e presenza in alcune zone con presenza di distacco di intonaci.

la struttura portante in pietrame tufaceo e solai in laterizio e c.a.

Il pavimento in cemento e l'ingresso mediante serranda avvolgibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dell'esecutato.

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

L'immobile risulta occupato dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Risulta depositata Certificato Notarile sostitutiva del certificato Ipocatastale del 07/09/2023

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

Risulta depositata Certificato Notarile sostitutiva del certificato Ipocatastale del 07/09/2023

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 05/05/2007
Reg. gen. 6752 - Reg. part. -
Importo: € 116.719,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.489,77
Rogante: tribunale di latina
Data: 05/03/1994
N° repertorio: 548

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a latina il 27/07/2023
Reg. gen. 3927 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca giudiziale**
Iscritto a latina il 05/05/2007
Reg. gen. 6753 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale**
Iscritto a latina il 22/05/2007
Reg. gen. 7231 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 25/02/2014

Reg. gen. 399 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 25/02/2014

Reg. gen. 400 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 18/03/2014

Reg. gen. 608 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

le formalità risultano reperite dal Certificato Notarile del 07/09/2023

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

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 05/05/2007

Reg. gen. 6752 - Reg. part. -

Importo: € 116.719,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.489,77

Rogante: tribunale di latina

Data: 05/03/1994

N° repertorio: 548

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a latina il 27/07/2023

Reg. gen. 3927 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca giudiziale**
Iscritto a latina il 05/05/2007
Reg. gen. 6753 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale**
Iscritto a latina il 22/05/2007
Reg. gen. 7231 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**
Iscritto a latina il 25/02/2014
Reg. gen. 399 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**
Iscritto a latina il 25/02/2014
Reg. gen. 400 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**
Iscritto a latina il 18/03/2014
Reg. gen. 608 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

le formalità risultano reperite dal Certificato Notarile del 07/09/2023

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina, in particolare nella zona R2a

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

L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina, in particolare nella zona R2a

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile (abitazione) risulta realizzato con licenza edilizia n. 24917 del 30.09.1961 e successiva variante licenza n. 18290 del 18.06.1962. Risulta presente autorizzazione di abitabilità n. 23554 del 04.08.1962.

In sede di sopralluogo ed in merito alle risultanze delle misurazioni effettuate e sulla scorta della documentazione reperita presso l'UTC del comune di Latina, l'unità immobiliare risulta difforme (lieve entità) in quanto la consistenza lorda della stessa differisce da quanto autorizzato nelle licenze rilasciate, compresa anche la diversa distribuzione degli spazi interni. L'aggiudicatario potrà ai sensi del DPR 380/01 art. 34 procedere alla presentazione di idonee pratiche edilizie la cui oblazione sarà quantificata e determinata a seguito dell'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale competente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il locale garage risulta realizzato con licenza di costruzione n. 10825 del 06.05.1963. Risulta presente autorizzazione di abitabilità n. 10639 del 19.04.1967.

In sede di sopralluogo ed in merito alle risultanze delle misurazioni effettuate e sulla scorta della documentazione reperita presso l'UTC del comune di Latina, l'unità immobiliare risulta difforme (lieve entità) in quanto la consistenza lorda della stessa differisce da quanto autorizzato nella licenza rilasciata. L'aggiudicatario potrà ai sensi del DPR 380/01 art. 34 procedere alla presentazione di idonee pratiche edilizie la cui oblazione sarà quantificata e determinata a seguito dell'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale competente.

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 Vittorio Alfieri, piano 2

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. L'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Secondo: soggiorno, 2 disimpegni, cucina, 4 camere, bagno, ripostiglio, 3 balconi ed un terrazzo. Completa la proprietà un locale garage al piano terra (bene n.2). L'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione dei vani principali in graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti del bagno e della cucina. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, ed avvolgibili in plastica. L'ingresso con portoncino in legno a doppia anta. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 175, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 246.214,28

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04938" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS mediante il procedimento del MARKET COMPARISON APPROCH (MCA) e secondo le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. L'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. L'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione del vano principale in cemento. Serranda avvolgibile per l'ingresso. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 313, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.629,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04938" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS mediante il procedimento del MARKET COMPARISON APPROCH (MCA) e secondo le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2	192,97 mq	1.275,92 €/mq	€ 246.214,28	100,00%	€ 246.214,28
Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T	19,43 mq	650,00 €/mq	€ 12.629,50	100,00%	€ 12.629,50
				Valore di stima:	€ 258.843,78

Valore di stima: € 258.843,78

Valore finale di stima: € 258.843,78

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.

Norma, li 31/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnoni Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. L'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Secondo: soggiorno, 2 disimpegni, cucina, 4 camere, bagno, ripostiglio, 3 balconi ed un terrazzo. Completa la proprietà un locale garage al piano terra (bene n.2). L'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione dei vani principali in graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti del bagno e della cucina. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, ed avvolgibili in plastica. L'ingresso con portoncino in legno a doppia anta. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 175, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina, in particolare nella zona R2a

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. L'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. L'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione del vano principale in cemento. Serranda avvolgibile per l'ingresso. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 313, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento e valutazione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina, in particolare nella zona R2a

Prezzo base d'asta: € 258.843,78

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 258.843,78

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 175, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	192,97 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, versa in uno stato che necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione vista la presenza di distacco di intonaci ed infiltrazioni. gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;		
Descrizione:	L' immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Secondo: soggiorno, 2 disimpegni, cucina, 4 camere, bagno, ripostiglio, 3 balconi ed un terrazzo. Completa la proprietà un locale garage al piano terra (bene n.2). l'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione dei vani principali in graniglia di marmo e ceramica, come anche i rivestimenti del bagno e della cucina. Le porte interne in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo, ed avvolgibili in plastica. L'ingresso con portoncino in legno a doppia anta. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Vittorio Alfieri, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 313, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	19,43 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, versa in uno stato che necessiterebbe di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. gli spazi si presentano ben distribuiti;		
Descrizione:	L' immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di Latina in via Vittorio Alfieri n° 35, in zona semicentrale a carattere residenziale della città; La zona è caratterizzata in massima parte da edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale con abitazioni in condomini o minicondomini. La zona risulta urbanizzata, completa di viabilità di accesso e impianto di illuminazione, collegata alle linee di approvvigionamento comunali. l'unità immobiliare risulta articolata su un unico livello e precisamente: Piano Terra: garage. l'accesso all'immobile è garantito da parti condominiali. La Pavimentazione del vano principale in cemento. Serranda avvolgibile per l'ingresso. Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Le condizioni generali dell'immobile sono scarse e necessiterebbe di opere di straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti; Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VITTORIO ALFIERI, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 05/05/2007
Reg. gen. 6752 - Reg. part. -
Importo: € 116.719,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.489,77
Rogante: tribunale di latina
Data: 05/03/1994
N° repertorio: 548

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a latina il 27/07/2023
Reg. gen. 3927 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca giudiziale**
Iscritto a latina il 05/05/2007
Reg. gen. 6753 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale**
Iscritto a latina il 22/05/2007
Reg. gen. 7231 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**
Iscritto a latina il 25/02/2014
Reg. gen. 400 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**
Iscritto a latina il 25/02/2014

Reg. gen. 399 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 18/03/2014

Reg. gen. 608 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a latina il 05/05/2007

Reg. gen. 6752 - Reg. part. -

Importo: € 116.719,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.489,77

Rogante: tribunale di latina

Data: 05/03/1994

N° repertorio: 548

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a latina il 27/07/2023

Reg. gen. 3927 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca giudiziale**

Iscritto a latina il 05/05/2007

Reg. gen. 6753 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale**

Iscritto a latina il 22/05/2007

Reg. gen. 7231 - Reg. part. -

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 25/02/2014

Reg. gen. 400 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 25/02/2014

Reg. gen. 399 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale in rinnovazione**

Iscritto a latina il 18/03/2014

Reg. gen. 608 - Reg. part. -

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

