TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borsa Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV S.R.L.

*****omissis******

Contro

*****omissis******

*****omissis******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 6
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 10
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Parti Comuni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 11

Servitù, censo, livello, usi civici 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 11

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 12

Stato di occupazione 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 12

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 13

Provenienze Ventennali 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 13

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 14

Formalità pregiudizievoli 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 15

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 16

Normativa urbanistica 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 17

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 17

Regolarità edilizia 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 17

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 18

Vincoli od oneri condominiali 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3 18

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Stima / Formazione lotti 19
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E. 24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.133,21 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

INCARICO

All'udienza del 14/04/2025, il sottoscritto Arch. Borsa Gianni, con studio in Via Adriano Banchieri 33 - 04100 - Latina (LT), email gianniborsa@libero.it, PEC gianni.borsa@archiworldpec.it, Tel. 347 4730579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.

L'immobile 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.

L'immobile 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, come da ispezione ipotecaria del 18/06/2025 (Allegato Q).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

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

come da ispezione ipotecaria del 18/06/2025 (Allegato Q).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

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

****** *omissis* ******

****** *omissis* ******

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

- [redacted] (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

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

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scanned with CamScanner

****** omissis ******

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

****** omissis ******

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

L'appartamento confina con il corpo scala A, piazza Ugo La Malfa ed altro edificio residenziale particella 36.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

La cantina-magazzino confina con il corridoio comune, il sub 84 e il sub 87, del Foglio 162 p.lla 35.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,55 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,85 m	Terzo
Loggia	3,12 mq	3,12 mq	0,40	2,50 mq	2,85 m	Terzo
Loggia	3,12 mq	3,12 mq	0,20	0,62 mq	2,85 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**114,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**114,12 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Cantina	5,23 mq	7,09 mq	0,20	1,42 mq	3,50 m	1S
			Totale superficie convenzionale:	**1,42 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,42 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/01/2001** al **20/09/2007**	****** omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 162, Part. 35, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 596,51 Piano Terzo
Dal **20/09/2007** al **23/02/2011**	****** omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 162, Part. 35, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 596,51 Piano Terzo
Dal **23/02/2011** al **07/08/2025**	****** omissis ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 162, Part. 35, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 596,51 Piano Terzo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/05/2001** al **20/09/2007**	****** *omissis* ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 162, Part. 35, Sub. 86 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 13,01 Piano 1S
Dal **20/09/2007** al **23/02/2011**	****** *omissis* ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 162, Part. 35, Sub. 86 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 13,01 Piano 1S
Dal **23/02/2011** al **07/08/2025**	****** *omissis* ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 162, Part. 35, Sub. 86 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 13,01 Piano 1S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	162	35	21		A2	3	7 vani	114 mq	596,51 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di lavori di manutenzione si sono verificate le seguenti lievi difformità per l'appartamento:
- Altezza interna da cm 290 a cm 285
- Eliminazione tramezzo soggiorno con ingresso e nuova pavimentazione dell'intero appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	162	35	86		C2	1	mq 6	7 mq	13,01 €	1S	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo del 11.06.2025, era disabitato e privo di mobili. Tenuto conto del grado di vetusta, dei lavori di manutenzione effettuati, lo stato di conservativo risultava insufficiente sia nelle parti interne, in partiolare negli impianti e pitture, che nelle facciate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo del 12.07.2025, era libero ed erano presnti solo alcuni utensili e oggetti di falegnamria ecc. Tenuto conto del grado di vetustà, lo stato di manutenzione risultava insufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

L'immobile oggetto di esecuzione ha in comune, l'androne di ingresso al corpo scala A, il vano scala A con ascensore, la copertura dell'edificio, le faccciate, la struttura portante in cemento armato, e gli impianti elettrico delle scala A e dell'androne e gli impianti idrico sanitario, acquedotto e fogne, condominiali, fino agli allacci pubblici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

L'immobile oggetto di esecuzione ha in comune, l'androne di ingresso al corpo scala A, il vano scala A con ascensore, il corridoio nel piano interrato di accesso alle cantine-magazzino, la copertura dell'edificio, le faccciate, la struttura portante in cemento armato, e gli impianti elettrico delle scala e dell'androne e idrico sanitario, acquedotto e fogne, condominiali, fino agli allacci pubblici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Non si rilevano servitu`, di uso civico, di censo e livello.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Non si rilevano servitu`, di uso civico, di censo e livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione, facente parte di un fabbricato residenziale, e a servizi al piano terra, costituito da sette piani fuori terra con copertura piana, da cinque corpi scala, e vi si accede dalla scala A con ascensore al piano terzo.
Le principali caratteristiche costruttive, desunte dal sopralluogo del 11.06.2025 (Allegato A) sono:
- il fabbricato ha struttura portante in cemento armato su idonea fondazione, per quanto riguarda gli elementi orizzontali portanti questi sono costituiti da solai in laterocemento;
- l'esposizione principale d'ingresso all'immobile è Sud-Ovest;
- la muratura esterna dell'edificio è in muratura finita con intonaco e pittura da esterno del tipo semi lavabile di colore
arancio giallo, mentre i tramezzi interni sono in laterizio forato intonacati con pitture del tipo semi lavabile di vari colore dal bianco dei soffitti, al rosato e color crema delle pareti;
- l'immobile è costituito da ingresso-soggiorno pranzo, di mq 26,40, e antistante balcone, di mq 3,12, cucina, mq 10,79, e balcone di mq 3,12, bagno 2 di mq 2,80, corridoio, con armadio a muro, di mq 5,34, ripostiglio di mq 2,02, camera da letto 1 matrimoniale di mq 17,10, bagno 1 di mq 5,15, camera da letto 2 di mq 13,57, camera da letto 3 di mq 11,38, aventi tutti altezza interna utile di ml 2,85, per una superficie utile interna di mq 94,55, lorda commerciale di mq 111,00 e cubatura di mc 355,20. Tutti gli ambienti hanno areazione e luce naturale da finestre e porte-finestre.
- pavimentazione interna in monocottura 30x30, montata in diagonale, compreso bagni e rivestimento cucina, cosi come i balconi;
- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, di color avorio, con monovetro e tapparelle in pvc, infissi interni,
portone d'ingresso e porte ad ante battenti, in legno del tipo tamburato;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia provvisto di sala-vita non funzionante;
- l'impianto di riscaldamento è assicurato da caldaia, marca Biasi, a gas metano, , con radiatori in alluminio ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

alcuni i ghisa di altezza di circa cm 80, così distribuiti;
-cucina 8 radiatori in ghisa 10x87- portafinestra mq 1,29 e finestra mq 1,82
-soggiorno 10 radiatori in ghisa 10x87 - portafinestra mq 1,29 e finestra mq 2,50
-bagno 1 in alluminio piatto larghezza 30 x 67 altezza - finestra mq 0,25
-bagno 2 in alluminio piatto larghezza 30 x 67 altezza- finestra mq 0,25
-camera 1 in alluminio 10x87x87 - finestra mq 2,50
-camera 2 in alluminio 10x87x87 - finestra mq 1,82
-camera 3 in alluminio 10x57x87 - portafinestra mq 1,80
- l'immobile è provvisto di impianto di acqua e smaltimento delle acque reflue allacciate all'acquedotto e fognatura pubblica;
- l'immobile è provvisto di citofono, e allaccio all'antenna condominiale dell'edificio;
- l'immobile ha accesso da scala condominiale A con ascensore;
- il posto auto è posto su area pubblica del piazzale Ugo La Malfa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

L'immobile oggetto di stima è una cantina-magazzino, facente parte di un fabbricato residenziale, e a servizi al piano terra, costituito da sette piani fuori terra con copertura piana, da cinque corpi scala, e vi si accede dalla scala A al piano interrato.
Le principali caratteristiche costruttive, desunte dal sopralluogo del 12.07.2025 (Allegato A), sono:
- il fabbricato ha struttura portante in cemento armato su idonea fondazione, per quanto riguarda gli elementi orizzontali portanti questi sono costituiti da solai in laterocemento;
- l'esposizione principale d'ingresso all'immobile è Sud-Ovest;
- la muratura esterna dell'edificio è in muratura finita con intonaco e pittura da esterno del tipo semi lavabile arancio giallo, mentre i tramezzi interni sono in laterizio forato intonacati con pitture del tipo semi lavabile di vari coloro dal bianco dei soffitti, al rosato e color crema delle pareti;
- l'immobile è costituito unico locale con soppalco avente struttura metallica in precario stato conservativo;
- il locale è provvisto di finestra alta che si affaccia su intercapedine condominale;
- la pavimentazione interna è in monocottura;
- le pareti divisorie in blocchetti di cemento, intonaco al rustico e pittura di color bianco non sufficientemente manutenzionate;
- la superficie utile è di mq 5,23, lorda commerciale di mq 7,09, altezza interna di ml 3,50;
- il locale è sprovvisto di illuminazione, di impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

L'immobile risulta libero

da persone ed arredi al momento del sopralluogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

L'immobile risulta libero

al momento del sopralluogo, erano presenti solo alcuni oggetti di utensileria, di falegnameria ecc.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/05/2001** al **20/09/2007**	****** omissis ******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Coppola Giuseppe	25/05/2001	21597	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Latina	28/05/2001	11431	8083
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/09/2007** al **23/02/2011**	****** omissis ******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Fazio Gian Vittore	20/09/2007	94289/8257	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Latina	28/09/2007	34308	17105
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/02/2011** al **18/06/2025**	****** omissis ******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nastri Lucio	23/02/2011	8833/5070	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Latina	02/03/2011	5179	3469
		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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/05/2001** al **20/09/2007**	****** omissis ******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Coppola Giuseppe	25/05/2001	21597	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Latina	28/05/2001	11431	8083
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/09/2007** al **23/02/2011**	****** omissis ******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Fazio Gia Vittore	20/09/2007	94289/8257	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Latina	28/09/2007	34308	17105
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Dal **23/02/2011** al **07/08/2025**	****** omissis ******	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nastri Lucio	23/02/2011	8833/5070	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Latina	02/03/2011	5179	3469
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uffici di Latina aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante da Atto Notaio ****** omissis ****** del 20/07/2009/rep. 4120/2886
Iscritto a Latina il 28/07/2009
Reg. gen. 20676 - Reg. part. 4352
Quota: 1/1
Importo: € 173.000,00
A favore di ISEO SPV S.R.L.
Contro ****** omissis ******
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lçatina il 27/03/2024
  Reg. gen. 8026 - Reg. part. 6327
  Quota: 1/1
  A favore di ISEO SPV S.R.L.
  Contro ****** omissis *******
  Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Latina il 03/05/2024
  Reg. gen. 11432 - Reg. part. 8973
  Quota: 1/1
  A favore di ISEO SPV S.R.L.
  Contro ****** omissis *******
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uffici di Latina aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto Notaio ****** omissis *******del 20/07/2009/rep. 4120/2886
  Iscritto a Latina il 28/07/2009
  Reg. gen. 20676 - Reg. part. 4352
  Quota: 1/1
  Importo: € 173.000,00
  A favore di ISEO SPV S.R.L.
  Contro ****** omissis *******
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Latina il 27/03/2024
  Reg. gen. 8026 - Reg. part. 6327
  Quota: 1/1
  A favore di ISEO SPV S.R.L.
  Contro ****** omissis *******
  Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Latina il 03/05/2024
  Reg. gen. 11432 - Reg. part. 8973
  Quota: 1/1
  A favore di ISEO SPV S.R.L.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Contro ****** *omissis* *******
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Trattasi di fabbricato residenziale e servizi al piano terra sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Ugo la Malfa 3, nel piano di zona 167 comparto 3 di PRG, adibito ad edilizia sociale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Trattasi di fabbricato residenziale e servizi al piano terra sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Ugo la Malfa 3, nel piano di zona 167 comparto 3 di PRG, adibito ad edilizia sociale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

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.

Da accesso presso il Comune di Cisterna di Latina (LT) del 26.05.2025 (Allegato E), è stato accertato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliari, facente parte di un edificio residenziale e a servizi al piano rialzato, è stato realizzato con Licenza Edilizia pratica n° 3371 del 27/02/1976 e successivo rilascio di Agibilità del 25.08.1987 prot. 16671, (Allegato F), rilasciate alla Coop. CEPLA di Latina.Convenzione per il rilascio del diritto di superfice atto rep.
1703 del 2909.1976 Notaio Alfonsi di Sezze (LT).
Per le modifiche interne apportate, nuova pavimentazione sovrapposta a quella precedente, con diminuzuione dell'altezza interna da ml 2,90a ml 2,85, demolizione del tramezzo di separazione tra il vano ingresso ed il vano pranzo-soggiorno, necessita della presentazione di una CILA a sanatoria e di variazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

E' da precisare che gli immobili sono provvisti di Agibilità del 1987 e la norma in vigore, legge 765/1967, non disciplinava con chiarezza la documentazione da allegare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

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.

Da accesso presso il Comune di Cisterna di Latina (LT) del 26.05.2025 (Allegato E), è stato accertato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliari, facente parte di un edificio residenziale e a servizi al piano rialzato, è stato realizzato con Licenza Edilizia pratica n° 3371 del 27/02/1976 e successivo rilascio di Agibilità del 25.08.1987 prot. 16671 (Allegato F), rilasciate alla Coop. CEPLA di Latina.Convenzione per il rilascio del diritto di superfice atto rep.
1703 del 2909.1976 Notaio Alfonsi di Sezze (LT).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' da precisare che gli immobili sono provvisti di Agibilità del 1987 e la norma in vigore, legge 765/1967, non disciplinava con chiarezza la documentazione da allegare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 425,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.639,19

Situazione spese anno 2025 e residuo anni precedenti per l'appartamento e cantina-magazzino. In corso di pagagamenti rateizzati per circa € 578,54 mensili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, SCALA A, PIANO 1S

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Vedere calcolo complessivo riportato per il Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Accertata la diretta funzionalità pertinenziale del locale cantina-magazzino con l'appartamneto, l'esigua consistenza, lo stato di manutenzione, ed il conseguente trascurabile valore di mercato, il CTU ha ritenuto vantaggioso formare un unico lotto dei due beni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3
  Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 35, Sub. 21, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Valore di stima del bene: € 120.967,20
  Il criterio di stima usato è quello che nella letteratura estimativa è detto " stima sintetica-comparativa "e cioè
  procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni, i cui prezzi siano rilevati
  sul mercato. Con riferimento al valore di mercato, il procedimento di stima sintetico utilizza un valore di
  mercato parametrico, riferito alla superficie espressa in metri quadrati commerciali o lorda. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile)
  dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.
  Considerate le caratteristiche proprie degli immobili, la fruibilità dei servizi, scuole, poste, banche, uffici pubblici, ospedale, giardini ecc., dalle notizie assunte presso Agenzie Immobiliari qualificate e dalle Quotazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Immobiliari OMI, eseguite le dovute ricerche, dai dati rilevati sul posto, si può quantificare in €/mq 1.060,00 il
valore di mercato medio per superficie lorda commerciale.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S
  Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 35, Sub. 86, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.505,20
  Il criterio di stima usato è quello che nella letteratura estimativa è detto " stima sintetica-comparativa "e cioè
  procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima ad altri beni, i cui prezzi siano rilevati
  sul mercato. Con riferimento al valore di mercato, il procedimento di stima sintetico utilizza un valore di
  mercato parametrico, riferito alla superficie espressa in metri quadrati commerciali o lorda. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile)
  dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.
  Considerate le caratteristiche proprie degli immobili, la fruibilità dei servizi, scuole, poste, banche, uffici pubblici, ospedale, giardini ecc., dalle notizie assunte presso Agenzie Immobiliari qualificate e dalle Quotazioni
  Immobiliari OMI, eseguite le dovute ricerche, dai dati rilevati sul posto, si può quantificare in €/mq 212,00
  (20% di €/mq 1.060,00) il valore di mercato medio per superficie lorda commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3	114,12 mq	1.060,00 €/mq	€ 120.967,20	100,00%	€ 120.967,20
Bene N° 2 - Cantina Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S	1,42 mq	1.060,00 €/mq	€ 1.505,20	100,00%	€ 1.505,20
				Valore di stima:	€ 122.472,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

Valore di stima: € 122.472,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	5639,19	€
Valore area	6500,00	€
CILA a sanatoria e variazione catastale per modifiche interne Bene 1 (appartamento)	2200,00	€

Valore finale di stima: **€ 108.133,21**

Il valore commerciale dei beni pignorati e` stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita ` della zona oltre che dalla facilita ` di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarita`geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitu` passive o attive, suoi dati metrici edinfine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni uffficiali 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 altresi` di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il piu` probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

N.B. Il valore dell'area, di proprietà del Comune di Cisterna di Latina in virtù di convenzione del 26/02/1976 Notaio Antonio Alfonsi rep. 1703, da informazioni verbali con gli uffici, il CTU ritiene congruo l'importo di € 6.500,00.

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 25/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borsa Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Verbali sopralluoghi (Aggiornamento al 12/07/2025)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

- ✓ N° 1 Altri allegati - AALEGATO B - Foto (Aggiornamento al 12/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Rilievo (Aggiornamento al 12/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Richiesta accesso atti Comune di Cisterna di Laatina (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E1 -Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E2 - Certificato di inzio e fine lavori (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E3 - Elaborato tecnico (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E4 - Collaudo statico (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Abitabilità (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G . Convenzione Notaio Alfonsi (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - Visura storica catastale sub. 21 e 86 (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - Planimetre catastali sub. 21 e 86 (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - Mappa catastale (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - Banca dati OMI 2° semetre 2024 (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N - Valutazione agenzia immobiliare (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO O - Predisposizione APE (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO P - Resoconto spese condominiali (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO Q - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 18/06/2025)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3
  Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 35, Sub. 21, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Destinazione urbanistica: Trattasi di fabbricato residenziale e servizi al piano terra sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Ugo la Malfa 3, nel piano di zona 167 comparto 3 di PRG, adibito ad edilizia sociale.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S
  Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 35, Sub. 86, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
  Destinazione urbanistica: Trattasi di fabbricato residenziale e servizi al piano terra sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Ugo la Malfa 3, nel piano di zona 167 comparto 3 di PRG, adibito ad edilizia sociale.

Prezzo base d'asta: **€ 108.133,21**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.133,21

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, interno 3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 35, Sub. 21, Categoria A2	**Superficie**	114,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo del 11.06.2025, era disabitato e privo di mobili. Tenuto conto del grado di vetusta, dei lavori di manutenzione effettuati, lo stato di conservativo risultava insufficiente sia nelle parti interne, in partiolare negli impianti e pitture, che nelle facciate.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - PIAZZA UGO LA MALFA 3, scala A, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 35, Sub. 86, Categoria C2	**Superficie**	1,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo del 12.07.2025, era libero ed erano presnti solo alcuni utensili e oggetti di falegnamria ecc. Tenuto conto del grado di vetusta, lo stato di manutenzione risultava insufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terzo scala A, facente parte di un edificio in linea, con cinque corpi scala, adiacente ad altro fabbricato residenziaale, composto da un piano rialzato a servizi e da altri sei piani residenziali fuori terra. La zona è destinata completamente ad edilizia sociale ed è provvista di ampio parcheggio pubblico e dai primari servizi di quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BORSA GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7796d9d4a44cdfa60a38104ea3bf7a60