



## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meschino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

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



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



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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	12



<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	16
Patti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....	18



<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....</b>	19
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	19
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	20
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	20
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....</b>	21
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	21
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	21
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	21
Provenienze Ventennali .....	21
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....</b>	21
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	23
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	24
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....</b>	26
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	27
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	28
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	29
Normativa urbanistica .....	30
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....</b>	30
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	30
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	30
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	31
Regolarità edilizia .....	31
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1 .....</b>	31
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	32
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T .....</b>	33
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13 .....</b>	34



Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1</b> .....	34
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T</b> .....	34
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T</b> .....	34
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13</b> .....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	40
<b>Lotto Unico</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.	42
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.589,00</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1</b> .....	45
<b>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T</b> .....	45
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T</b> .....	46
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13</b> .....	46



All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Meschino Luca, con studio in S.S. Monti Lepini - Km 51, 260 - 04100 - Latina (LT), email meschinolab@gmail.com, PEC luca.meschino@archiworldpec.it, Tel. 329 6744677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Unità Immobiliare Residenziale - Villino unifamiliare al piano rialzato edificato alla fine degli anni 70 su unico livello con corte di pertinenza, sito nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza dalle scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Unità immobiliare composta di n. 2 locali deposito/cantina posti al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Unità immobiliare composta di locale deposito posto al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Terreno Agricolo pianeggiante di 4.429 m<sup>2</sup> asservito all'abitazione unifamiliare identificata con la particella 272 (sub. 1-2-3) situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimo a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T



- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T
  - **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

#### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13



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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1



L'unità immobiliare sub. 3 confina a sud con il sub. 2 (stessa proprietà) e la corte comune identificata con la particella 272 che circonda il fabbricato (sub. 1-2-3) su tutti i lati, è interclusa nel terreno particella 178 (stessa proprietà).



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



## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

L'unità immobiliare sub. 2 confina a est con il sub. 1 (stessa proprietà) a nord con area di distacco non utilizzabile (vespaio areato) e la corte comune che circonda il fabbricato su tutti i lati identificata con la particella 272 è intercluso dal terreno particella 178 (stessa proprietà).

## BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

L'unità immobiliare sub. 1 confina a ovest con il sub. 2 (stessa proprietà) a nord con area di distacco non utilizzabile (vespaio areato) e la corte comune che circonda il fabbricato su tutti i lati identificata con la particella 272 è interclusa nel terreno particella 178 (stessa proprietà).

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

Il Terreno confina a sud-ovest con la particella n. 333 a est con la particella n. 13 e a nord con la particella n. 485.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,13 mq	112,11 mq	1	112,11 mq	2,73 m	Rialzato
Terrazzo	10,25 mq	10,25 mq	0,30	3,07 mq	2,70 m	Rialzato
Cortile	410,00 mq	410,00 mq	0,1	41,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				156,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non può essere divisibile, in zona agricola i frazionamenti sono ammessi solo per successione il linea retta.

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	16,58 mq	19,10 mq	0,50	9,55 mq	2,38 m	T

Cantina	19,51 mq	22,25 mq	0,50	11,13 mq	2,08 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>20,68 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>20,68 mq</b>			

I beni sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,73 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,08 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>14,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>14,50 mq</b>			

I beni sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4429,00 mq	4429,00 mq	1	4429,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>4429,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>4429,00 mq</b>			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno non può essere frazionato, è asservito all'abitazione individuata con la particella 272 sub. 1-2-3.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1



Periodo

Proprietà

Dati catastali

Dal 01/01/1989 al 07/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 272, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 07/07/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 273, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano 1
Dal 22/05/2006 al 06/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 272, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 222,08 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1987 al 07/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 m2 Rendita € 73,75 Piano T
Dal 07/07/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 272, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 m2 Rendita € 73,75 Piano T
Dal 22/05/2006 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 m2 Superficie catastale 44 mq Rendita € 73,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1987 al 07/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 m2





Dal 07/07/1998 al 22/05/2006

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

Rendita € 45,55  
Piano T

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 31, Part. 272, Sub. 1  
Categoria C2  
Cl.1, Cons. 21 m2  
Rendita € 45,55  
Piano T

Dal 22/05/2006 al 19/08/2025

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

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 1  
Categoria C2  
Cl.1, Cons. 21 m2  
Superficie catastale 29 mq  
Rendita € 45,55  
Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 11/04/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 11.71.80 Reddito dominicale € 1.385,87 Reddito agrario € 1.059,07
Dal 11/04/1978 al 07/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31 , Part. 178 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.29 Reddito dominicale € 52,38 Reddito agrario € 40,03
Dal 07/07/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 178 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.29 Reddito dominicale € 52,38 Reddito agrario € 40,03
Dal 22/05/2006 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 178 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.29 Reddito dominicale € 52,38 Reddito agrario € 40,03



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



#### DATI CATASTALI



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



13 di 47



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	272	3	A3		1	5 vani	114 mq	222,08 €	1	

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	
31	272										

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale agli atti, come è evincibile nell'allegato "Rilievo dello stato di fatto".

L'immobile presenta delle difformità causate da una serie di opere realizzate senza la necessaria autorizzazione, e mai accatastate, che nello specifico riguardano principalmente:

- 1) la diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) la realizzazione di una scala di collegamento del piano primo con il piano seminterrato;
- 3) la realizzazione di n. 2 tettoie in legno;

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario presentare n. 2 istanze catastali:

- 1) Tipo mappale per l'accatastamento delle tettoie.
- 2) Docfa completo di Elaborato Planimetrico, per diversa distribuzione, eventualmente fusione e accorpamento dei sub 1 e 3 ora uniti da una scala interna o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi.

Propedeutico alle istanze catastali è l'istanza s.c.i.a. in sanatoria da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	272	2		C2	1	34 m2	44 mq	73,75 €	T	

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	
31	272										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, sono state realizzate delle opere di diversa distribuzione interna con demolizioni e ricostruzioni (senza autorizzazione) nonché delle variazioni delle dimensioni di porte e finestre, la parete divisoria tra il sub. 1 e sub. 2, è stata demolita per realizzare un unico ambiente.

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario presentare l'istanza catastale Docfa completa di Elaborato Pianimetrico, per diversa distribuzione, eventualmente fusione e accorpamento dei sub 1 e 2 o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi.

Propedeutico all'istanza catastale è l'istanza s.c.i.a. in sanatoria da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	272	1		C2	1	21 m2	29 mq	45,55 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

31	272					ha are ca	le		
----	-----	--	--	--	--	-----------	----	--	--

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale, sono state realizzate delle opere di diversa distribuzione interna con demolizioni e ricostruzioni (senza autorizzazione) nonché delle variazioni delle dimensioni di porte e finestre, la parete divisoria tra il sub. 1 e sub. 2, è stata demolita per realizzare un unico ambiente.

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario presentare l'istanza catastale Docfa completa di Elaborato Planimetrico, per diversa distribuzione, eventualmente fusione e accorpamento dei sub 1 e 2 o in alternativa ripristinare lo stato dei luoghi.

Propedeutico all'istanza catastale è l'istanza s.c.i.a. in sanatoria da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina (LT).

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

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
31	178			Seminativo	2	00.44.29 mq	52,38 €	40,03 €		

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Nessuna

#### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Nessuna

#### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Nessuna

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

## PATTI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Nulla

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Nulla

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Nulla

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

Nulla

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Il fabbricato residenziale è stato ristrutturato nel corso degli ultimi 10-15 anni, si trova in discreto stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi portanti quali pareti, copertura, ma anche gli elementi di finitura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, scuri, impianti e soprattutto le sistemazioni esterne sono in buono stato di conservazione. Non sono presenti evidenze di infiltrazioni o fenomeni di condensa, a parte alcuni elementi di rivestimento della scala esterna staccati e/o rotti, nel complesso l'abitazione è vivibile e abitabile senza la necessità di grandi interventi di recupero/manutenzione (vedi rilevo fotografico).

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

L'unità immobiliare composta di deposito e cantina è stata ristrutturata nel corso degli ultimi 10-15 anni, si trova in sufficiente stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi portanti quali pareti e solai, ma anche gli elementi di finitura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, scuri, impianti. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno in alcuni punti delle pareti, ma gli spazi sono comunque utilizzabili senza la necessità di grandi interventi di recupero/manutenzione (vedi rilevo fotografico).

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

L'unità immobiliare composta di locale deposito è stata ristrutturata nel corso degli ultimi anni e adibita a taverna, zona soggiorno, si trova in sufficiente stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi portanti quali pareti e solai, ma anche gli elementi di finitura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, scuri, impianti. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno in alcuni punti delle pareti, ma gli spazi sono comunque utilizzabili senza la necessità di grandi interventi di recupero/manutenzione (vedi rilevo



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Il terreno si trova in ottimo stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi arborei che per le recinzioni e accessi.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

La corte identificata con la particella 272 (terreno) è parte comune ai subalterni 1-2-3

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

La corte identificata con la particella 272 (terreno) è parte comune ai subalterni 1-2-3

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

La corte identificata con la particella 272 (terreno) è parte comune ai subalterni 1-2-3

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

nulla

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

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

Nulla da segnalare

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Nulla da segnalare

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Nulla da segnalare

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Il terreno è asservito al fabbricato unifamiliare identificato con la particella 272 sub. 1-2-3

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



## BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

- Struttura portante in muratura di blocchi di tufo da 27 cm (al netto degli intonaci) con cordoli, piattabande in c.a., realizzata su terreno sabbioso argilloso.
- Fondazione di tipo a sacco con piano di posa a - 1,50 metri, e cordolo perimetrale.
- Solai in latero-cemento con travetti semi-prefabbricati. Altezza dei solai 20 cm (16+4), luce massima 5,00 ml;
- Esposizione: su 4 lati;
- Altezza interna utile: 2,73 metri;
- Copertura: tetto con 2 falde spioventi poggiato sulla muratura perimetrale e di spina;
- Manto di copertura: tegole tradizionali in laterizio/terracotta in buono stato di conservazione;
- Paramenti esterni: con finitura ad intonaco le pareti protette da aggetti e balconi;
- Pareti interne: in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato;
- Pavimentazione interna: ceramica/monocottura di diverso disegno e formato.
- Infissi esterni: a battente (1 o più ante) con telaio di PVC effetto legno con doppio vetro, ferramenta nuova funzionante, persiane oscuranti blindate della stessa finitura. Gli infissi recentemente sostituiti in buono stato di manutenzione.
- Porte interne: del tipo in legno tamburato;
- Scala interna: in muratura/c.a., gradini rivestiti in travertino, in buono stato di conservazione.
- Impianto di riscaldamento: generato da caldaia murale a gas potenza nominale 24 kw (modello Riello "Residence" 24kw), piastre radianti in alluminio pressofuso a parete (termosifoni) in buono stato di conservazione, integrato con termo-camino (riscaldamento e a.c.s.), l'impianto del tipo sottotraccia sembrerebbe rispondente alle attuali norme in materia di coibentazione risulta, il generatore è dotato del libretto di manutenzione con ultimo intervento manutentivo effettuato il giorno 11/10/2024.
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia (non è stata recuperata la dichiarazione di conformità).
- Impianto fotovoltaico da 3,5 Kw
- Impianto solare termico con n. 1 pannello per la produzione di a.c.s.
- Impianto di climatizzazione estiva: del tipo a pompa di calore mono/multi split n. 1 dual split (Carrier) e n. 3 mono split;
- Termo-camino integrato all'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria;
- Il giardino di pertinenza risulta in parte pavimentato con possibilità di collocare comodamente più posti auto, in altra parte è occupato da vegetazione erbacea ed arbustiva con presenza di essenze arboree a medio/alto fusto, tra cui si evidenziano diversi alberi di ulivo. La recinzione, costituita da muri di blocchi di cemento con soprastante ringhiera.

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

- Struttura portante in muratura di blocchi di tufo con cordoli, piattabande in c.a., realizzata su terreno sabbioso argilloso.
- Fondazione di tipo a sacco con piano di posa a - 1,50 metri, e cordolo perimetrale.
- Solai in latero-cemento con travetti semi-prefabbricati. Altezza dei solai 20 cm (16+4), luce massima 5,00 ml;
- Esposizione: sud-ovest;
- Altezza interna utile: da 2,08 a 2,38 metri;
- Copertura: tetto con 2 falde spioventi poggiato sulla muratura perimetrale e di spina;
- Manto di copertura: tegole tradizionali in laterizio/terracotta in buono stato di conservazione;
- Paramenti esterni: con finitura ad intonaco le pareti protette da aggetti e balconi;
- Pareti interne: in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato;
- Pavimentazione interna: laminato effetto legno.
- Infissi esterni: a battente + vasistas con telaio di PVC effetto legno con doppio vetro, ferramenta nuova funzionante, persiane oscuranti della stessa finitura. Gli infissi recentemente sostituiti in buono stato di manutenzione.
- Porte interne: del tipo in legno tamburato;

- Scala interna: in muratura/c.a., gradini rivestiti in travertino, in buono stato di conservazione.
- Impianto di riscaldamento: generato da caldaia murale a gas potenza nominale 26 kw, piastre radianti in alluminio pressofuso a parete (termosifoni) in buono stato di conservazione, l'impianto del tipo sottotraccia sembrerebbe rispondente alle attuali norme in materia di coibentazione risulta, il generatore è dotato del libretto di manutenzione con ultimo intervento manutentivo effettuato il giorno 11/10/2024.
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia (non è stata recuperata la dichiarazione di conformità).
- Impianto di climatizzazione estiva: del tipo a pompa di calore mono/multi split;
- Termocamino integrato all'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria;
- Il giardino di pertinenza risulta in parte pavimentato con possibilità di collocare comodamente più posti auto, in altra parte è occupato da vegetazione erbacea ed arbustiva con presenza di essenze arboree a medio/alto fusto, tra cui si evidenziano diversi alberi di ulivo. La recinzione, costituita da muri di blocchi di cemento con soprastante ringhiera.

#### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

- Struttura portante in muratura di blocchi di tufo con cordoli, piattabande in c.a., realizzata su terreno sabbioso argilloso.
- Fondazione di tipo a sacco con piano di posa a - 1,50 metri, e cordolo perimetrale.
- Solai in latero-cemento con travetti semi-prefabbricati. Altezza dei solai 20 cm (16+4), luce massima 5,00 ml;
- Esposizione: sud-ovest;
- Altezza interna utile: 2,08 metri ;
- Copertura: tetto con 2 falde spioventi poggiato sulla muratura perimetrale e di spina;
- Manto di copertura: tegole tradizionali in laterizio/terracotta in buono stato di conservazione;
- Paramenti esterni: con finitura ad intonaco le pareti protette da aggetti e balconi;
- Pareti interne: in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato;
- Pavimentazione interna: laminato effetto legno.
- Infissi esterni: a battente + vasistas con telaio di PVC effetto legno con doppio vetro, ferramenta nuova funzionante, persiane oscuranti della stessa finitura. Gli infissi recentemente sostituiti in buono stato di manutenzione.
- Porte interne: del tipo in legno tamburato;
- Scala interna: in muratura/c.a., gradini rivestiti in travertino, in buono stato di conservazione.
- Impianto di riscaldamento: generato da caldaia murale a gas potenza nominale 26 kw, piastre radiantи in alluminio pressofuso a parete (termosifoni) in buono stato di conservazione, l'impianto del tipo sottotraccia sembrerebbe rispondente alle attuali norme in materia di coibentazione risulta, il generatore è dotato del libretto di manutenzione con ultimo intervento manutentivo effettuato il giorno 11/10/2024.
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia (non è stata recuperata la dichiarazione di conformità).
- Impianto di climatizzazione estiva: del tipo a pompa di calore mono/multi split;
- Termocamino integrato all'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria;
- Il giardino di pertinenza risulta in parte pavimentato con possibilità di collocare comodamente più posti auto, in altra parte è occupato da vegetazione erbacea ed arbustiva con presenza di essenze arboree a medio/alto fusto, tra cui si evidenziano diversi alberi di ulivo. La recinzione, costituita da muri di blocchi di cemento con soprastante ringhiera.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

Terreno agricolo non adibito a coltivazione, impiegato come giardino di pertinenza della costruzione residenziale unifamiliare, terreno pianeggiante, recintato, erboso con pochi circa 10 alberi impiantati, principalmente di Ulivo.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da n. 2 figli minori.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da n. 2 figli minori.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

L'immobile è occupato dai debitori esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da n. 2 figli minori.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Il terreno è occupato dai debitori esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da n. 2 figli minori.

**PROVENIENZE VENTENNIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1978 al 07/07/1998	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 07/07/1998 al  
22/05/2006

Notaio Mario Orsini	11/04/1978	127099	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	08/05/1978	5677	6532
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dichiarazione di successione</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	07/07/1998		
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	28/02/2002	5573	4101
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.R. di Latina	05/01/1999	32	456
<b>Atto di compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio CELESTE GIUSEPPE	22/05/2006	66960	19911
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	25/05/2006	18427	10436
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	24/05/2006	4347	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da relazione notarile si evidenzia: " In merito alla provenienza donativa di cui all'atto di donazione ricevuto dal Notaio Mario Orsini di Latina, in data 11 aprile 1978 al numero 127099 di repertorio, meglio sopra citato, si precisa che non si hanno notizie in merito alla permanenza in vita o alla morte del donante signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che alla data odierna presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione contro la parte donataria Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 11/04/1978 al 07/07/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Mario Orsini	11/04/1978	127099			
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Latina	08/05/1978	5677	6532		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/07/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
			07/07/1998				
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Latina	28/02/2002	5573	4101		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		U.R. di Latina	05/01/1999	32	456		
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio CELESTE GIUSEPPE	22/05/2006	66960	19911		
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Latina	25/05/2006	18427	10436		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Latina	24/05/2006	4347			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da relazione notarile si evidenzia: " In merito alla provenienza donativa di cui all'atto di donazione ricevuto dal Notaio Mario Orsini di Latina, in data 11 aprile 1978 al numero 127099 di repertorio, meglio sopra citato, si precisa che non si hanno notizie in merito alla permanenza in vita o alla morte del donante signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che alla data odierna presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione contro la parte donataria Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1978 al 07/07/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Orsini	11/04/1978	127099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	08/05/1978	5677	6532
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	28/02/2002	5573	4101
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. di Latina	05/01/1999	32	456
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			



	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio CELESTE GIUSEPPE	22/05/2006	66960	19911
<b>Trascrizione</b>				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Latina	25/05/2006	18427		10436
<b>Registrazione</b>				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Latina	24/05/2006	4347		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da relazione notarile si evidenzia: " In merito alla provenienza donativa di cui all'atto di donazione ricevuto dal Notaio Mario Orsini di Latina, in data 11 aprile 1978 al numero 127099 di repertorio, meglio sopra citato, si precisa che non si hanno notizie in merito alla permanenza in vita o alla morte del donante signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che alla data odierna presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione contro la parte donataria Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1978 al 07/07/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Orsini	11/04/1978	127099	
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Latina	08/05/1978	5677		6532	
<b>Registrazione</b>					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/07/1998 al 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 22/05/2006

		07/07/1998	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	28/02/2002	5573	4101
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.R. di Latina	05/01/1999	32	456
<b>Atto di compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio CELESTE GIUSEPPE	22/05/2006	66960	19911
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	25/05/2006	18427	10436
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	24/05/2006	4347	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come da relazione notarile si evidenzia: " In merito alla provenienza donativa di cui all'atto di donazione ricevuto dal Notaio Mario Orsini di Latina, in data 11 aprile 1978 al numero 127099 di repertorio, meglio sopra citato, si precisa che non si hanno notizie in merito alla permanenza in vita o alla morte del donante signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e che alla data odierna presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione contro la parte donataria Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 184.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 25/03/2024  
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da: - Imposta ipotecaria pari al 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 + Imposta di bollo di €. 59,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di (minimo) € 294,00 per la cancellazione del pignoramento. La base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Agli oneri elencati andrebbe sommato il compenso dell'eventuale delegato.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 25/03/2024

Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da: - Imposta ipotecaria pari al 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 + Imposta di bollo di €. 59,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di (minimo) € 294,00 per la cancellazione del pignoramento. La base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Agli oneri elencati andrebbe sommato il compenso dell'eventuale delegato.

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 25/05/2006

Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678

Importo: € 368.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 184.000,00

Percentuale interessi: 4,85 %

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 25/03/2024

Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080

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

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da: - Imposta ipotecaria pari al 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 + Imposta di bollo di €. 59,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di (minimo) € 294,00 per la cancellazione del pignoramento. La base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Agli oneri elencati andrebbe sommato il compenso dell'eventuale delegato.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 184.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %

#### **Trascrizioni**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 25/03/2024  
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da: - Imposta ipotecaria pari al 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 + Imposta di bollo di €. 59,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di (minimo) € 294,00 per la cancellazione del

pignoramento. La base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Agli oneri elencati andrebbe sommato il compenso dell'eventuale delegato.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1

Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 272, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G.

Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela:

TAV. A: lo classifica:

- in parte come: "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R.

- in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R.

Inoltre:

- il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 272, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G.

Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela:

TAV. A: lo classifica:

- in parte come: "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R.

- in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R.

Inoltre:

- il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 272, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G.

Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela:

TAV. A: lo classifica:

- in parte come: "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R.

- in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R.

Inoltre:

- il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 178, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G.

Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela:

TAV. A: lo classifica:

- in parte come: "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R.

- in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R.

Inoltre:

- il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 1979, come dichiarato nella Perizia Giurata del 07/11/2005 sottoscritta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e estratta dagli atti (in allegato).

Per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.29 del 22/03/2006 con oggetto: "Condono e sanatoria opere e costruzioni abusive in Cisterna di Latina (LT) su immobile sito in via Torre Astura n. 13 riportato al foglio 31, part. 272, sub. 1-2-3". La concessione edilizia rilasciata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'istanza di condono è allegata l' Aut. n.13-S del 03-03-2006 allo scarico delle acque reflue (in allegato).

### ***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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultimo stato autorizzato con la C.E.S. n. 29 del 22/03/2006.

Le difformità consistono in:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di una scala di collegamento del piano primo/rialzato con il piano terra (sub.1);
- 3) realizzazione di n. 2 tettoie in legno;
- 4) realizzazione nell'area di sedime della corte di pertinenza del fabbricato di piccoli manufatti abusivi, posticci e precari, realizzati lungo il confine con la part. 13, che andranno demoliti/rimossi in quanto non autorizzati né rispettanti le distanze legali dai confini.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBIQUA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 1979, come dichiarato nella Perizia Giurata del 07/11/2005 sottoscritta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e estratta agli atti (in allegato).

Per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.29 del 22/03/2006 con oggetto: "Condono e sanatoria opere e costruzioni abusive in Cisterna di Latina (LT) su immobile sito in via Torre Astura n. 13 riportato al foglio 31, part. 272, sub.1-2-3". La concessione edilizia rilasciata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'istanza di condono è allegata l' Aut. n.13-S del 03-03-2006 allo scarico delle acque reflue (in allegato).

### ***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.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultimo stato autorizzato con la C.E.S. n. 29 del 22/03/2006.

Le difformità consistono in:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) la parete divisoria tra il sub. 1 e sub. 2, è stata demolita per realizzare un unico ambiente.
- 3) variazioni delle dimensioni di porte e finestre;
- 4) realizzazione di tettoia in legno;
- 5) realizzazione nell'area di sedime della corte di pertinenza del fabbricato di piccoli manufatti abusivi, posticci e precari, realizzati lungo il confine con la part. 13, che andranno demoliti/rimossi in quanto non autorizzati né rispettanti le distanze legali dai confini.

### BENE N° 3 DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 1979, come dichiarato nella Perizia Giurata del 07/11/2005 sottoscritta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e estratta agli atti (in allegato).

Per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.29 del 22/03/2006 con oggetto: "Condono e sanatoria opere e costruzioni abusive in Cisterna di Latina (LT) su immobile sito in via Torre Astura n. 13 riportato al foglio 31, part. 272, sub. 1-2-3". La concessione edilizia rilasciata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'istanza di condono è allegata l' Aut. n.13-S del 03-03-2006 allo scarico delle acque reflue (in allegato).

### *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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultimo stato autorizzato con la C.E.S. n. 29 del 22/03/2006.

Le difformità consistono in:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) la parete divisoria tra il sub. 1 e sub. 2, è stata demolita per realizzare un unico ambiente.
- 3) variazioni delle dimensioni di porte e finestre e pareti perimetrali;
- 4) realizzazione nell'area di sedime della corte di pertinenza del fabbricato di piccoli manufatti abusivi, posticci e precari, realizzati lungo il confine con la part. 13, che andranno demoliti/rimossi in quanto non autorizzati né rispettanti le distanze legali dai confini.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il Terreno è asservito al fabbricato residenziale unifamiliare autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.29 del 22/03/2006, in virtù della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 10/11/2005 resa dagli interessati con conseguente vincolo di inedificabilità del terreno.

Sul terreno sono stati realizzati piccoli manufatti abusivi, posticci e precari, realizzati lungo il confine con la part. 13, che andranno demoliti/rimossi in quanto non autorizzati né rispettanti le distanze legali dai confini.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13**



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1  
Unità Immobiliare Residenziale – Villino unifamiliare al piano rialzato edificato alla fine degli anni 70 su unico livello con corte di pertinenza, sito nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza dalle scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 272, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272

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

Valore di stima del bene: € 159.280,17

La stima del valore commerciale degli immobili è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato. "Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al procedimento di stima diretto per comparazione.

Il valore determinato fornisce il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

$$Vm = ZVmm * Kc * Sf$$

nella quale: Vm = VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

SVmm = SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO

Sf = SUPERFICIE DEL FABBRICATO

Kc = COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE

N.B. E' possibile visionare l'allegato "Dettagli di Stima" dove sono riportati in maniera analitica e

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T  
Unità immobiliare composta di n. 2 locali deposito/cantina posti al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 2 , Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272

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

Valore di stima del bene: € 21.090,50

La stima del valore commerciale degli immobili è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato. "Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al procedimento di stima diretto per comparazione.

Il valore determinato fornisce il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

$$Vm = ZVmm * Kc * Sf$$

nella quale: Vm = VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

SVmm = SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO

Sf = SUPERFICIE DEL FABBRICATO

Kc = COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE

N.B. E' possibile visionare l'allegato "Dettagli di Stima" dove sono riportati in maniera analitica e approfondita i dati e la metodologia di stima impiagati.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T  
Unità immobiliare composta di locale deposito posto al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272 al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.787,83  
La stima del valore commerciale degli immobili è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato. "Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al procedimento di stima diretto per comparazione.

Il valore determinato fornisce il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

$$Vm = ZVmm * Kc * Sf$$

nella quale:  $Vm$  = VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$SVmm$  = SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO

$Sf$  = SUPERFICIE DEL FABBRICATO

$Kc$  = COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE

N.B. E' possibile visionare l'allegato "Dettagli di Stima" dove sono riportati in maniera analitica e approfondita i dati e la metodologia di stima impiagati.

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13

Terreno Agricolo pianeggiante di 4.429 m<sup>2</sup> asservito all'abitazione unifamiliare identificata con la particella 272 (sub. 1-2-3) situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimo a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 178, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 19.930,50

La stima del valore commerciale degli immobili è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato. "Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al procedimento di stima diretto per comparazione.

Il valore determinato fornisce il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

$$Vm = ZVmm * Kc * Sf$$

nella quale:  $Vm$  = VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$SVmm$  = SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO

$Sf$  = SUPERFICIE DEL FABBRICATO

$Kc$  = COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE

N.B. E' possibile visionare l'allegato "Dettagli di Stima" dove sono riportati in maniera analitica e approfondita i dati e la metodologia di stima impiagati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1	156,18 mq	1.019,85 €/mq	€ 159.280,17	100,00%	€ 159.280,17
Bene N° 2 - Cantina Cisterna di Latina (LT)	20,68 mq	1.019,85 €/mq	€ 21.090,50	100,00%	€ 21.090,50



- via Torre Astura 13, piano T					
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T	14,50 mq	1.019,85 €/mq	€ 14.787,83	100,00%	€ 14.787,83
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13	4429,00 mq	4,50 €/mq	€ 19.930,50	100,00%	€ 19.930,50
Valore di stima:					€ 215.089,00

Valore di stima: € 215.089,00

## ASTE GIUDIZIARIE® Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri, sanzioni e spese tecniche per la s.c.i.a. in sanatoria e regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili per le opere difformi	6000,00	€
Costi di demolizione e smaltimento in discarica dei manufatti posticci realizzati in prossimità del confine con la particella n. 13	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 205.589,00**

Calcolo dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale:

- 1) Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- 2) Diritti di segreteria e oneri: € 500,00
- 3) Spese Tecniche per s.c.i.a.: € 2.500,00
- 4) Spese Tecniche per Pratiche Catastali: € 1.500,00
- 5) varie ed eventuali per pratiche: € 500,00

- 6) Costo di demolizione dei manufatti abusivi (vuoto per pieno): 30 €/mc x 60 mc = € 1.800,00
- 7) Costo di trasporto e smaltimento in discarica autorizzata: 15 €/mc x 60 mc = € 900,00
- 8) varie ed eventuali per demolizione e smaltimento : € 800,00

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza e trascrizione
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione Edilizia e allegati
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Pianimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure ipocatastali
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo metrico del 07/05/2025 e comparazione con ultimo stato autorizzato
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico del 07/05/2025
- ✓ N° 9 Google maps - n. 2 foto aeree Google maps
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dettagli di stima sul valore di mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazioni e verbali di accesso
- ✓ N° 12 Altri allegati - attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - attestato di prestazione energetica Fg 31 - part. 272 - sub. 3



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1  
Unità Immobiliare Residenziale – Villino unifamiliare al piano rialzato edificato alla fine degli anni 70 su unico livello con corte di pertinenza, sito nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza dalle scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 272, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 272, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G. Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: TAV. A: lo classifica: - in parte come: " SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R. - in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R. Inoltre: - il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T  
Unità immobiliare composta di n. 2 locali deposito/cantina posti al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 2 , Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 272, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G. Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: TAV. A: lo classifica: - in parte come: " SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R. - in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R. Inoltre: - il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T  
Unità immobiliare composta di locale deposito posto al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272 al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) e censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 272, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G. Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: TAV. A: lo classifica: - in parte come: " SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26

delle Norme del P.T.P.R. - in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R. Inoltre: - il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13

Terreno Agricolo pianeggiante di 4.429 m<sup>2</sup> asservito all'abitazione unifamiliare identificata con la particella 272 (sub. 1-2-3) situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimo a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 178, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Terreno ubicato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) è censito al Catasto Terreni al foglio 31, part. 178, ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA di P.R.G. Nella Pianificazione Territoriale, il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: TAV. A: lo classifica:

- in parte come: " SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO" - Paesaggio agrario di valore di cui all'art. 26 delle Norme del P.T.P.R. - in altra parte come "SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO" Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art. 28 del P.T.P.R. Inoltre: - il terreno è in parte soggetto al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 205.589,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.589,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 272, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272	<b>Superficie</b>	156,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato residenziale è stato ristrutturato nel corso degli ultimi 10-15 anni, si trova in discreto stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi portanti quali pareti, copertura, ma anche gli elementi di finitura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, scuri, impianti e soprattutto le sistemazioni esterne sono in buono stato di conservazione. Non sono presenti evidenze di infiltrazioni o fenomeni di condensa, a parte alcuni elementi di rivestimento della scala esterna staccati e/o rotti, nel complesso l'abitazione è vivibile e abitabile senza la necessità di grandi interventi di recupero/manutenzione (vedi rilevo fotografico).		
<b>Descrizione:</b>	Unità Immobiliare Residenziale – Villino unifamiliare al piano rialzato edificato alla fine degli anni 70 su unico livello con corte di pertinenza, sito nella zona agricola del Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza dalle scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori esecutati Sig. **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e da n. 2 figli minori.		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 2 , Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272	<b>Superficie</b>	20,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare composta di deposito e cantina è stata ristrutturata nel corso degli ultimi 10-15 anni, si trova in sufficiente stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi portanti quali pareti e solai, ma anche gli elementi di finitura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, scuri, impianti. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno in alcuni punti delle pareti, ma gli spazi sono comunque utilizzabili senza la necessità di grandi interventi di recupero/manutenzione (vedi rilevo fotografico).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare composta di n. 2 locali deposito/cantina posti al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve		

	distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori esecutati Sig. **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e da n. 2 figli minori.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 272 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31 , Part. 272 , Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	14,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare composta di locale deposito è stata ristrutturata nel corso degli ultimi anni e adibita a taverna, zona soggiorno, si trova in sufficiente stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi portanti quali pareti e solai, ma anche gli elementi di finitura, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, scuri, impianti. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno in alcuni punti delle pareti, ma gli spazi sono comunque utilizzabili senza la necessità di grandi interventi di recupero/manutenzione (vedi rilevo fotografico).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare composta di locale deposito posto al piano terra, di un fabbricato residenziale unifamiliare edificato in zona agricola del Comune di Cisterna di Latina, in località Quarto del Canale, prossimi a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori esecutati Sig. **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e da n. 2 figli minori.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - via Torre Astura 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 178, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	4429,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si trova in ottimo stato conservativo sia per ciò che riguarda gli elementi alborei che per le recinzioni e accessi.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno Agricolo pianeggiante di 4.429 m2 asservito all'abitazione unifamiliare identificata con la particella 272 (sub. 1-2-3) situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT), in località Quarto del Canale, prossimo a Borgo Flora, con accesso carrabile dalla strada secondaria via Torre Astura, a breve distanza da scuole primarie e a circa 3 km dalla S.S. 148 Pontina.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno è occupato dai debitori esecutati Sig. **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e da n. 2 figli minori.





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO 1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 184.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 25/03/2024  
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 184.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 25/03/2024  
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





## BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13, PIANO T

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 184.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %



### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 25/03/2024  
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA TORRE ASTURA 13

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 25/05/2006  
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 4678  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 184.000,00  
Percentuale interessi: 4,85 %

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 25/03/2024  
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 6080  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





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

