

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallotti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Lotto Unico .....   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....  | 4  |
| Confini.....  | 4  |
| Consistenza.....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 4  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Precisazioni .....  | 5  |
| Stato conservativo .....  | 6  |
| Parti Comuni .....  | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....   | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 9  |
| Regolarità edilizia.....  | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2022 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.388,00</b> .....       | 14 |



## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2022, il sottoscritto Ing. Pallotti Daniele, con studio in Via Guerrini, 11 - 04100 - Latina (LT), email danielepallotti@yahoo.it, PEC daniele.pallotti@ingpec.eu, Tel. 328 7634615, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2022 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) - Via del Valloncello , scala 1, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.504577,12.797893)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano primo di un casale rurale ante 1967 con ingresso da corte di pertinenza indipendente con accesso dalla Via del Valloncello n.5 nel Comune di Cisterna di Latina (LT). L'edificio che ospita l'appartamento è strutturalmente realizzato in muratura e si presenta come un tipico casale dei primi decenni del 900 che attualmente non conserva la forma originaria ma ha subito modifiche con corpi addossati ed ampliamenti.

Urbanisticamente è collocato nell'area denominata San'Ilario che rientra nella perimetrazione definita "Piano Rosso" come comprensorio di recupero dei nuclei abusivi edilizi.

Trattandosi di un fabbricato che è collocato in un'area rurale di campagna non sono presenti parcheggi pubblici, nella corte di pertinenza dell'immobile è comunque garantito l'accesso ed il parcheggio di automezzi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/01/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Marialuce Taranto

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via del Valloncello , scala 1, interno 4, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

La documentazione è completa di Certificato ipotecario speciale e del certificato storico per immobile. E' stata effettuato un ultimo controllo con ispezione del 23.03.2023 (Allegato A8)



## TITOLARITÀ

---

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)

## CONFINI

---

L'area che ospita il fabbricato è delimitata ad ovest dalla strada di accesso via del Valloncello, a sud da altra porzione del fabbricato rurale che ospita il piano terra (altra proprietà), a nord da una corte di altra proprietà, ad est da altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato.

Catastalmente nell'insieme confinante con abitazione distinta con il numero interno due, particelle 336 (trecentotrentasei) a SUD, 337 (trecentotrentasette) a NORD, 332 (trecentotrentadue) ad EST del foglio 149 (centoquarantanove) del Catasto Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina, distacco su Via Valloncello.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| residenziale                                 | 78,00 mq         | 104,00 mq        | 1,00         | 104,00 mq                | 2,95 m   | 1     |
| ingresso                                     | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 1,00         | 4,00 mq                  | 2,90 m   | terra |
| Cortile                                      | 217,00 mq        | 217,00 mq        | 0,10         | 21,70 mq                 | 0,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>129,70 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>129,70 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 05/01/2001 al 14/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 49, Part. 333, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 5<br>Rendita € 271,14<br>Piano 1   |
| Dal 20/06/2007 al 14/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 149, Part. 333, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 5<br>Rendita € 271,14<br>Piano 1  |
| Dal 16/07/2015 al 20/06/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 149, Part. 333, Sub. 4<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 5<br>Rendita € 271,14<br>Piano 1  |
| Dal 09/11/2015 al 16/07/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 149, Part. 333, Sub. 5<br>Categoria A4<br>Cl.4<br>Rendita € 325,37<br>Piano 1   |
| Dal 02/05/2016 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 149, Part. 333, Sub. 5<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 6<br>Superficie catastale 126 mq<br>Rendita € 325,37<br>Piano 1                     |
| Dal 18/10/2022 al 02/05/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 149, Part. 333, Sub. 5<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 126 mq<br>Rendita € 325,37<br>Piano 1<br>Graffato si |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 149    | 333   | 5    |                     | A4         | 4      | 6 vani      | 123 mq               | 325,37 € | 1     |          |
|                         | 149    | 860   |      |                     | CO         |        |             |                      |          | T     | si       |

## PRECISAZIONI



Dopo l'accesso forzoso con il custode giudiziario l'appartamento risulta non utilizzato da parecchio tempo. Lo stato conservativo è non buono in generale. Necessita di bonifica per pulizia generale (molto sporco).

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo avvenuto con accesso forzoso il 26/1/2023 alla presenza del custode giudiziario, lo stato dell'appartamento risulta abbandonato da alcuni mesi. Si presenta sporco in cattivo stato di conservazione. Inoltre si rileva la presenza di un tramezzo che divide l'appartamento in due sub unità composte entrambe da due vani ( cucina e letto) e i servizi igienici. Lo stato delle finiture edili murali necessita di tinteggiatura. Gli infissi sono in buone condizioni e sembrano stati sostituiti di recente. Alcune porte interne sono da risistemare o sostituire. L'arredo interno è in cattive condizioni.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni tra l'appartamento oggetto dell'esecuzione ed il resto del fabbricato sono la copertura dell'edificio e le pareti in muratura portante .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in muratura a sacco  
Altezza interna utile 2.95 m  
Str. verticali: in muratura di pietrame e laterizio  
Solai: piano primo probabilmente in putrelle in acciaio e laterizio.  
Copertura: 2 falde in legno stato conservativo non rilevabile.  
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato  
Pareti esterne ed interne: esterne in parte intonacate con pittura colore giallo, in parte in mattoni pieni a faccia vista.  
pareti interne intonacate con pittura bianca, stato di conservazione non buono.  
Pavimentazione interna: mattonato tipo gres, stato conservativo sufficiente.  
Infissi esterni: a due ante in pvc con vetro camera con persiane oscuranti in alluminio .  
Scala interna: in muratura e/o in cemento armato.  
Impianto elettrico sottotraccia a 220 V da verificare  
Impianto idrico a.c. sanitaria con boiler elettrico  
Impianto di riscaldamento non presente mancano termosifoni, sono presenti climatizzatori a pompa di calore.  
Posto auto: posto scoperto su area esterna privata di pertinenza dell'abitazione  
Cancello di ingresso da sostituire / riparare.  
Da documentazione reperita al Comune di Cisterna - Presa d'atto n. 3 del 27/3/2015 - risulta allegata documentazione attestante l'allaccio alla rete idrica di fornitura acqua potabile e fognaria di Acqualatina Spa (rif. Allegato 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo avvenuto con accesso forzoso il 26/1/2023 alla presenza del custode giudiziario, non risultano presenti persone.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/09/1988 | **** Omissis **** | N.d.                           |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   |                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 14/06/2006 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Stefano Sammartano      | 14/06/2006  | 17407                |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 20/06/2007 | **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Stefano Sammartano      | 20/06/2007  | 20059                | 9801               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria Reg. Imm. Latina | 26/07/2007  | 25107                | 12202              |



|                |  | Registrazione         |            |               |             |
|----------------|--|-----------------------|------------|---------------|-------------|
|                |  | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 15/06/2016 |  | **** Omissis ****     |            |               |             |
|                |  | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                |  | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |  | WANDA DI PALMA        | 15/06/2016 | 654           | 474         |
|                |  | Trascrizione          |            |               |             |
|                |  | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |  | Latina                | 17/06/2016 | 12772         | 8923        |
|                |  | Registrazione         |            |               |             |
|                |  | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |  | Latina                | 17/06/2016 | 6716          | 1T          |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 17/06/2016  
Reg. gen. 12774 - Reg. part. 2154  
Importo: € 112.300,00  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **compravendita**  
Trascritto a Latina il 17/06/2016  
Reg. gen. 12772 - Reg. part. 8923
- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Latina il 24/03/2022  
Reg. gen. 7612 - Reg. part. 5658  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Si specifica che all'esito del controllo della visura ipotecaria al 23/3/2023 non risultano altre formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A seguito di accesso agli atti al Servizio Urbanistica del Comune di Cisterna, è stato possibile risalire alla Presa d'Atto n. 3 del 27/3/2015 rilasciata al precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dallo stesso Comune per il riconoscimento della legittimità di un'immobile di maggiore consistenza sito in v. del Valloncello 5, distinto in catasto NCEU al fg. 149 part. 333 sub 4 ( da cui deriva l'attuale sub 5) attestante la realizzazione ante 1/9/1967. L'immobile è sito in area esterna al perimetro del Piano di Ricostruzione.

Dalla documentazione acquisita è emerso che l'immobile in cui è collocato l'appartamento ricade nella "Variante speciale di recupero dei Nuclei abusivi \_ Pianorosso in zona destinata a <<Zone di Completamento residenziale B1>>.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Non è presente concessione edilizia. La costruzione è legittimata dalla Presa d'Atto n. 3 del 27/3/2015 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina (vedasi allegato 1) rilasciata al precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il riconoscimento della legittimità di un'immobile ante 1967 di maggiore consistenza sito in v. del Valloncello 5, distinto in catasto NCEU al fg. 149 part. 333 sub 4 ( da cui deriva l'attuale sub 5) .

L'immobile risulta di classe energetica G.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Attualmente l'appartamento risulta essere stato diviso in 2 miniappartamenti come è stato riportato nel rilievo dello stato attuale (allegato A5). Non risultano permessi o pratiche edilizie il frazionamento depositati al Comune di Cisterna.

Risulta però accatastata la suddivisione al catasto dei fabbricati dal (vedasi allegato A6).

Dalle verifiche effettuate risulta attualmente che la suddivisione non rispetta i criteri del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, quindi non è possibile allo stato attuale frazionare l'unità immobiliare in due mini



appartamenti mediante sanatoria edilizia.

Va quindi ripristinato lo stato dei luoghi come da Presa d'Atto n. 3 del 27/3/2015. I lavori previsti consistono quindi semplicemente nella rimozione del tramezzo realizzato post autorizzazione sopra citata come indicato nel rilievo (allegato A5), e conseguentemente aggiungere la planimetria catastale annullando l'ultimo aggiornamento per avere la regolarità edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali fatta eccezione per le parti comuni alle altre particelle e proprietà adiacenti (es.: Manutenzione della copertura tetto a due falde in legno) ed ovviamente le strutture verticali comuni (muratura) / facciate del fabbricato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via del Valloncello , scala 1, interno 4, piano 1

Appartamento posto al piano primo di un casale rurale ante 1967 con ingresso da corte di pertinenza indipendente con accesso dalla Via del Valloncello n.5 nel Comune di Cisterna di Latina (LT). L'edificio che ospita l'appartamento è strutturalmente realizzato in muratura e si presenta come un tipico casale dei primi decenni del 900 che attualmente non conserva la forma originaria ma ha subito modifiche con corpi addossati ed ampliamenti. Urbanisticamente è collocato nell'area denominata San'Ilario che rientra nella perimetrazione definita "Piano Rosso" come comprensorio di recupero dei nuclei abusivi edilizi. Trattandosi di un fabbricato che è collocato in un'area rurale di campagna non sono presenti parcheggi pubblici, nella corte di pertinenza dell'immobile è comunque garantito l'accesso ed il parcheggio di automezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 149, Part. 333, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 149, Part. 860, Categoria CO, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 134.888,00

Le quote della Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano un valore per le abitazioni con stato di conservazione normale €/mq lordo minimo di 830 e max 1250. In questo caso è stato adottato il valore medio salvo considerare a detrazione i lavori di manutenzione e pulizia da fare per ripristinare le condizioni sufficienti l'immobile.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Cisterna di Latina (LT)<br>- Via del Valloncello , | 129,70 mq                | 1.040,00 €/mq   | € 134.888,00       | 100,00%          | € 134.888,00 |



|                                |  |  |  |                  |              |
|--------------------------------|--|--|--|------------------|--------------|
| scala 1, interno 4,<br>piano 1 |  |  |  |                  |              |
|                                |  |  |  | Valore di stima: | € 134.888,00 |

Valore di stima: € 134.888,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione pulizia, sgombero locali e smaltimento rifiuti                  | 2000,00 | €    |
| Altro _ Lavori di ripristino per eliminazione tramezzo divisorio                              | 500,00  | €    |
| Altro_ riparazione/sostituzione cancello di ingresso e sostituzione porta ingresso            | 2500,00 | €    |
| Pittura interni   | 2500,00 | €    |
| verifica impianto elettrico e idrico sanitario e se necessario adeguamento alle norme vigenti | 2000,00 | €    |
| Pratica per correzione planimetria catastale  | 1000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 124.388,00**

Le quote della Banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano un valore per le abitazioni con stato di conservazione normale €/mq lordo minimo di 830 e max 1250.

Nello specifico è stato adottato il valore medio salvo considerare a detrazione i lavori di manutenzione e pulizia da fare per ripristinare le condizioni igienico sanitarie sufficienti dato lo stato attuale di semi abbandono dell'immobile.

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 03/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pallotti Daniele

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/11/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Presa d'Atto Comunale (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - richiesta accesso atti Comune (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico sopralluogo (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie rilievo (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/03/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 18/10/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 24/03/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificati residenza esegutati (Aggiornamento al 23/11/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale primo accesso (Aggiornamento al 24/11/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - quote OMI (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ricevute invio perizia BNL (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - raccomandata invio perizia ad esegutati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via del Valloncello , scala 1, interno 4, piano 1  
Appartamento posto al piano primo di un casale rurale ante 1967 con ingresso da corte di pertinenza indipendente con accesso dalla Via del Valloncello n.5 nel Comune di Cisterna di Latina (LT). L'edificio che ospita l'appartamento è strutturalmente realizzato in muratura e si presenta come un tipico casale dei primi decenni del 900 che attualmente non conserva la forma originaria ma ha subito modifiche con corpi addossati ed ampliamenti. Urbanisticamente è collocato nell'area denominata San'Ilario che rientra nella perimetrazione definita "Piano Rosso" come comprensorio di recupero dei nuclei abusivi edilizi. Trattandosi di un fabbricato che è collocato in un'area rurale di campagna non sono presenti parcheggi pubblici, nella corte di pertinenza dell'immobile è comunque garantito l'accesso ed il parcheggio di automezzi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 149, Part. 333, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 149, Part. 860, Categoria CO, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di accesso agli atti al Servizio Urbanistica del Comune di Cisterna, è stato possibile risalire alla Presa d'Atto n. 3 del 27/3/2015 rilasciata al precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dallo stesso Comune per il riconoscimento della legittimità di un'immobile di maggiore consistenza d'uso in v. del Valloncello 5 , distinto in catasto NCEU al fg. 149 part. 333 sub 4 ( da cui deriva l'attuale sub 5) attestante la realizzazione ante 1/9/1967. L'immobile è sito in area esterna al perimetro del Piano di Ricostruzione. Dalla documentazione acquisita è emerso che l'immobile in cui è collocato l'appartamento ricade nella "Variante speciale di recupero dei Nuclei abusivi \_ Pianorosso in zona destinata a <<Zone di Completamento residenziale B1>>.

**Prezzo base d'asta: € 124.388,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.388,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Cisterna di Latina (LT) - Via del Valloncello , scala 1, interno 4, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 149, Part. 333, Sub. 5,<br>Categoria A4 - Fg. 149, Part. 860,<br>Categoria CO, Graffato si  | <b>Superficie</b> | 129,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Alla data del sopralluogo avvenuto con accesso forzoso il 26/1/2023 alla presenza del custode giudiziario, lo stato dell'appartamento risulta abbandonato da alcuni mesi. Si presenta sporco in cattivo stato di conservazione. Inoltre si rileva la presenza di un tramezzo che divide l'appartamento in due sub unità composte entrambe da due vani ( cucina e letto) e i servizi igienici. Lo stato delle finiture edili murali necessita di tinteggiatura. Gli infissi sono in buone condizioni e sembrano stati sostituiti di recente. Alcune porte interne sono da risistemare o sostituire. L'arredo interno è in cattive condizioni.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento posto al piano primo di un casale rurale ante 1967 con ingresso da corte di pertinenza indipendente con accesso dalla Via del Valloncello n.5 nel Comune di Cisterna di Latina (LT). L'edificio che ospita l'appartamento è strutturalmente realizzato in muratura e si presenta come un tipico casale dei primi decenni del 900 che attualmente non conserva la forma originaria ma ha subito modifiche con corpi addossati ed ampliamenti. Urbanisticamente è collocato nell'area denominata San'Ilario che rientra nella perimetrazione definita "Piano Rosso" come comprensorio di recupero dei nuclei abusivi edilizi. Trattandosi di un fabbricato che è collocato in un'area rurale di campagna non sono presenti parcheggi pubblici, nella corte di pertinenza dell'immobile è comunque garantito l'accesso ed il parcheggio di automezzi. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |

