

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barberis Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2015 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Elenco allegati.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 21/11/2017, il sottoscritto Ing. Barberis Massimiliano, con studio in Via Provenzale, 26 - 04100 - Latina (LT), email massimiliano.barberis@gmail.com, PEC massimiliano.barberis@ingpec.eu, Tel. 349 0794641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2018 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 Latina (LT) - Strada Piccarello 30
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Via Migliara 43 e 1/2, civico 19

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PICCARELLO 30**

---

Il lotto consiste in un appartamento collocato al primo piano di una palazzina in Strada Piccarello, 30, Latina. La palazzina ha un ampio parcheggio sul fronte di pertinenza del supermarket che occupa tutto il piano terra. L'accesso agli appartamenti è sul retro della palazzina, al quale si accede con una strada condominiale sul lato sinistro. Sul lato posteriore è presente un ulteriore cortile sul quale si affacciano le autorimesse, tra le quali una, parte del lotto in oggetto.

L'appartamento, collocato al primo piano, è stato completamente ristrutturato circa 20 anni fa, cambiando in modo radicale la disposizione interna dei locali e rifacendo gli impianti.

Consta in totale di 4 vani: un salone abbastanza ampio con annessa cucina e la zona notte che comprende due camere da letto con un singolo bagno. Dal salone si accede ad una piccola veranda coperta, mentre dalla cucina si accede ad un terrazzo sul fronte della palazzina che ospita tra l'altro la caldaia e i gruppi dei due impianti a split del condizionatore.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MIGLIARA 43 E 1/2, CIVICO 19**

---

Il lotto si trova in Via Migliara 43,5, civico 19. Si tratta di una palazzina a due piani collocata all'interno di una proprietà più ampia. Si accede alla palazzina in oggetto attraverso il cancello principale della proprietà principale e dopo aver percorso un viale di accesso si arriva in un cortile ricoperto in brecciolino. La palazzina presenta un fronte con due porte-vetro che danno accesso al piano terra della palazzina e gli accessi a due garage.

La palazzina ospita al piano terra un unico grosso locale adibito a magazzino; da questo si accede ad un disimpegno che porta da una parte ad un bagno al piano terra e dall'altra ad una scala in ferro che permette di accedere al piano superiore. Al piano superiore c'è un ulteriore grosso locale con annesso bagno ed un ripostiglio.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Piccarello 30



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stato libero.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato separazione dei beni.

Dispongono di bene personale ricevuto per eredità.

### CONFINI

---

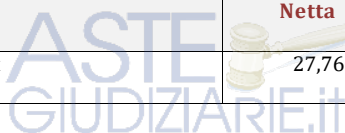
Particella 301 su due lati, particella 139 e particella 140.



### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,76 mq	31,00 mq	0,40	12,40 mq	2,80 m	Terra



Abitazione	74,63 mq	95,67 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	14,47 mq	14,47 mq	0,40	5,79 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1986 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 140, Zc. 1 Categoria F1 Superficie catastale 29 mq Piano Terra
Dal 16/04/1986 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,86 Piano Primo
Dal 14/04/1987 al 28/04/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 140, Zc. 1 Categoria F1 Superficie catastale 29 mq
Dal 14/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,86 Piano Primo
Dal 28/04/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 140, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 0,54
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 477,72
Dal 01/01/1992 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 140, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 128,80 Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano Primo
Dal 28/11/2000 al 20/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 101, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano Primo
Dal 28/11/2000 al 22/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 140, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 68,90
Dal 09/11/2015 al 22/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 101, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano Primo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	173	101	2	1	A2	2	5	105 mq	296,96 €	Primo		
	173	140		1	C6	2	29	31 mq	68,9 €	Terra		

### Corrispondenza catastale

La mancata corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto ha comportato la variazione catastale per modifiche interne, eseguita dalla CTU.

Successivamente al pignoramento l'immobile di cui al f. 173, part. 13 sub 6 ha assunto l'identificativo del f. 173, part. 101 sub. 2

## PRECISAZIONI

Considerando che sono state rilevate differenze nella ripartizione interna rispetto alla planimetria in atti catastali, il CTU ha proceduto a predisporre la variazione catastale, così come autorizzato dal GE.

Nell'analisi dei documenti catastali è stato altresì rilevato che l'intestazione catastale non era attuale, nel particolare si è proceduto a predisporre la voltura del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con riunione di usufrutto a seguito del decesso di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla voltura in seguito alla successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono a seguito di una recente ristrutturazione interna.

## PARTI COMUNI

Vano scala e corte comune con altri immobili



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto è costruito in economia con finitura a rustico: muratura con copertura leggera prefabbricata. L'appartamento fa parte di un fabbricato per negozi ed abitazioni con struttura in muratura e cemento armato, in buono stato di conservazione, a seguito di una attività di ristrutturazione avvenuta di recente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1986 al 16/04/1987	**** Omissis ****	<b>Atto notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Ciocci	16/04/1986	1011/124	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Latina	23/04/1986	6025	4659
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro	18/04/1986	2405	



Dal 16/04/1987 al 28/11/2000	**** Omissis ****	<b>Riunione di usufrutto</b>			
		<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 28/11/2000 al 22/06/2018	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<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>
		Conservatoria Latina	10/01/2006	641	468
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del registro	17/08/2001	18/505			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Latina il 02/04/2003  
Reg. gen. 9467 - Reg. part. 2290



Quota: 1/3  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 14/01/2004  
Reg. gen. 985 - Reg. part. 115

Quota: 1/3

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.943,50

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 22/12/2003

N° repertorio: 5553

Note: L'importo è relativo alla somma dei cespiti oggetto della procedura.

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/49

Iscritto a Latina il 11/07/2007

Reg. gen. 226823 - Reg. part. 9247

Quota: 1/3

Importo: € 257.704,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 128.852,00

Rogante: GERIT S.p.A.

Data: 03/07/2007

N° repertorio: 65772

- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 e D.lgs 193/01

Iscritto a Latina il 19/03/2010

Reg. gen. 7647 - Reg. part. 1843

Quota: 1/3

Importo: € 29.640,54

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.820,27

Rogante: Equitalia Gerit

Data: 08/03/2010

N° repertorio: 107486

N° raccolta: 57

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Latina il 12/03/2015

Reg. gen. 4953 - Reg. part. 3786

Quota: 2/3

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Zona H rurale di PRG

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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.

Si tratta di costruzione iniziata precedentemente al 1967 al di fuori dell'area del centro urbano. La domanda di sanatoria per il garage è stata presentata e quindi rigettata a causa di difetto di documentazione integrativa.

### *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.

L'APE è stata redatta nell'ambito di questa perizia

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Via Migliara 43 e 1/2, civico 19

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



## CONFINI

Part. 5, 90, 159, e strada Migliara 43 e 1/2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	125,80 mq	155,80 mq	1,00	155,80 mq	2,80 m	Terra e primo
Magazzino	90,00 mq	101,80 mq	0,50	50,90 mq	2,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>206,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>206,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1982 al 28/04/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 218, Part. 4, Zc. 2 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 9 40



		Reddito dominicale € 14,61 Reddito agrario € 7,53
Dal 28/04/1986 al 02/01/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 218, Part. 74, Zc. 2 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 80 55 Reddito dominicale € 13,29 Reddito agrario € 6,84
Dal 02/01/1989 al 22/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 218, Part. 74, Zc. 2 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 0 16 80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/05/2000 al 03/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 74, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 212 Rendita € 930,65 Piano Terra e primo
Dal 03/11/2001 al 30/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 74, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 212 Superficie catastale 260 mq Rendita € 930,65 Piano Terra e primo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	218	74	6	2	C3	2	212	260 mq	930,65 €	Terra e primo		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto nell'ambito di questa CTU si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Durante le operazione della CTU, avendo accertato la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si è proceduto alla variazione catastale con aggiornamento della planimetria.



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è normale con finiture di tipo economico.

## PARTI COMUNI

Corte comune con altri fabbricati.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una copertura in struttura metallica leggera, mentre il fabbricato è in muratura. Le finiture sono di tipo economico, con infissi in metallo. I rivestimenti a terra sono in mattonelle di ceramica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La nuda proprietà è dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre l'immobile è occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1982 al 28/04/1986	**** Omissis ****	<b>Atto notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Quattrociocchi	30/12/1982	4629	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Latina	31/12/1982	15522	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro	19/01/1983	415			
	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			



Dal 28/04/1986 al 30/06/2018	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Renato Ciocci	28/04/1986	1037	127
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria Latina	09/05/1986	5223	6767
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del registro	05/05/1986	2675	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Latina il 02/04/2003  
Reg. gen. 9467 - Reg. part. 2290  
Quota: Usufrutto  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 31/03/2003  
N° repertorio: 31440  
Note: L'importo è comune con l'altro cespite oggetto di esecuzione
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/01/2004  
Reg. gen. 985 - Reg. part. 115  
Quota: Usufrutto  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.943,50  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 22/12/2003  
N° repertorio: 5553



### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 12/03/2015

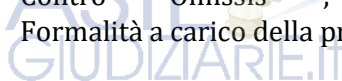
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 4953

Quota: Usufrutto

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

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

Formalità a carico della procedura



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Zona H di PRG

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile 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.

L'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso da agricolo ad uso artigianale non autorizzato.



### **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.



Il certificato APE è stato redatto nell'ambito di questa CTU.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di questa procedura sono naturalmente divisibili in due lotti di vendita: il primo costituito dall'appartamento e dalla relativa rimessa per auto in Via Piccarello, il secondo costituito dall'immobile ad uso artigianale in Strada Migliara 43 e 1/2.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Piccarello 30

Il lotto consiste in un appartamento collocato al primo piano di una palazzina in Strada Piccarello, 30, Latina. La palazzina ha un ampio parcheggio sul fronte di pertinenza del supermarket che occupa tutto il piano terra. L'accesso agli appartamenti è sul retro della palazzina, al quale si accede con una strada condominiale sul lato sinistro. Sul lato posteriore è presente un ulteriore cortile sul quale si affacciano le autorimesse, tra le quali una, parte del lotto in oggetto. L'appartamento, collocato al primo piano, è stata completamente ristrutturato circa 20 anni fa, cambiando in modo radicale la disposizione interna dei locali e rifacendo gli impianti. Consta in totale di 4 vani: un salone abbastanza ampio con annessa cucina e la zona notte che comprende due camere da letto con un singolo bagno. Dal salone si accede ad una piccola veranda coperta, mentre dalla cucina si accede ad un terrazzo sul fronte della palazzina che ospita tra l'altro la caldaia e i gruppi dei due impianti a split del condizionatore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 101, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 173, Part. 140, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 88.770,05

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Strada Piccarello 30	123,19 mq	1.081,00 €/mq	€ 133.168,39	66,66%	€ 88.770,05
				Valore di stima:	€ 88.770,05





Valore di stima: € 88.770,05

**Valore finale di stima: € 88.770,05**



Per la stima si sono utilizzati i dati derivanti dalla consultazione del borsino immobiliare, valore medio.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Via Migliara 43 e 1/2, civico 19  
Il lotto si trova in Via Migliara 43,5, civico 19. Si tratta di una palazzina a due piani collocata all'interno di una proprietà più ampia. Si accede alla palazzina in oggetto attraverso il cancello principale della proprietà principale e dopo aver percorso un viale di accesso si arriva in un cortile ricoperto in brecciolino. La palazzina presenta un fronte con due porte-vetro che danno accesso al piano terra della palazzina e gli accessi a due garage. La palazzina ospita al piano terra un unico grosso locale adibito a magazzino; da questo si accede ad un disimpegno che porta da una parte ad un bagno al piano terra e dall'altra ad una scala in ferro che permette di accedere al piano superiore. Al piano superiore c'è un ulteriore grosso locale con annesso bagno ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 74, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 81.646,50

La stima è stata effettuata secondo i dati del borsino immobiliare, nella categoria dei laboratori, utilizzando il valore medio. Tuttavia si deve considerare che nel caso un cui l'acquirente intenda mantenere l'attività artigianale è necessario procedere ad una richiesta di sanatoria edilizia con un onere di circa 25.000 EURO.

Inoltre si deve considerare il fatto che questo cespite essendo dato in usufrutto alla madre non eseguita comporta un ulteriore deprezzamento del 32,25%, ossia il valore al netto diventa: 55.315,50 EURO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale Latina (LT) - Via Migliara 43 e 1/2, civico 19	206,70 mq	395,00 €/mq	€ 81.646,50	100,00%	€ 81.646,50
Valore di stima:					€ 81.646,50



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 19/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barberis Massimiliano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Domanda di sanatoria
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di successione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso stato civile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta contratti registrati
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tabella di stima
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio CTU
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Aggiornamento catastale
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Piccarello 30  
Il lotto consiste in un appartamento collocato al primo piano di una palazzina in Strada Piccarello, 30, Latina. La palazzina ha un ampio parcheggio sul fronte di pertinenza del supermarket che occupa tutto il piano terra. L'accesso agli appartamenti è sul retro della palazzina, al quale si accede con una strada condominiale sul lato sinistro. Sul lato posteriore è presente un ulteriore cortile sul quale si affacciano le autorimesse, tra le quali una, parte del lotto in oggetto. L'appartamento, collocato al primo piano, è stata completamente ristrutturato circa 20 anni fa, cambiando in modo radicale la disposizione interna dei locali e rifacendo gli impianti. Consta in totale di 4 vani: un salone abbastanza ampio con annessa cucina e la zona notte che comprende due camere da letto con un singolo bagno. Dal salone si accede ad una piccola veranda coperta, mentre dalla cucina si accede ad un terrazzo sul fronte della palazzina che ospita tra l'altro la caldaia e i gruppi dei due impianti a split del condizionatore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 101, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 173, Part. 140, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: Zona H rurale di PRG

**Prezzo base d'asta: € 88.770,05**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Latina (LT) - Via Migliara 43 e 1/2, civico 19  
Il lotto si trova in Via Migliara 43,5, civico 19. Si tratta di una palazzina a due piani collocata all'interno di una proprietà più ampia. Si accede alla palazzina in oggetto attraverso il cancello principale della proprietà principale e dopo aver percorso un viale di accesso si arriva in un cortile ricoperto in brecciolino. La palazzina presenta un fronte con due porte-vetro che danno accesso al piano terra della palazzina e gli accessi a due garage. La palazzina ospita al piano terra un unico grosso locale adibito a magazzino; da questo si accede ad un disimpegno che porta da una parte ad un bagno al piano terra e dall'altra ad una scala in ferro che permette di accedere al piano superiore. Al piano superiore c'è un ulteriore grosso locale con annesso bagno ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 74, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona H di PRG

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.770,05**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada Piccarello 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 101, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 173, Part. 140, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	123,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono a seguito di una recente ristrutturazione interna.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto consiste in un appartamento collocato al primo piano di una palazzina in Strada Piccarello, 30, Latina. La palazzina ha un ampio parcheggio sul fronte di pertinenza del supermarket che occupa tutto il piano terra. L'accesso agli appartamenti è sul retro della palazzina, al quale si accede con una strada condominiale sul lato sinistro. Sul lato posteriore è presente un ulteriore cortile sul quale si affacciano le autorimesse, tra le quali una, parte del lotto in oggetto. L'appartamento, collocato al primo piano, è stata completamente ristrutturato circa 20 anni fa, cambiando in modo radicale la disposizione interna dei locali e rifacendo gli impianti. Consta in totale di 4 vani: un salone abbastanza ampio con annessa cucina e la zona notte che comprende due camere da letto con un singolo bagno. Dal salone si accede ad una piccola veranda coperta, mentre dalla cucina si accede ad un terrazzo sul fronte della palazzina che ospita tra l'altro la caldaia e i gruppi dei due impianti a split del condizionatore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Migliara 43 e 1/2, civico 19		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 74, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C3	<b>Superficie</b>	206,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è normale con finiture di tipo economico.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto si trova in Via Migliara 43,5, civico 19. Si tratta di una palazzina a due piani collocata all'interno di una proprietà più ampia. Si accede alla palazzina in oggetto attraverso il cancello principale della proprietà principale e dopo aver percorso un viale di accesso si arriva in un cortile ricoperto in brecciolino. La palazzina presenta un fronte con due porte-vetro che danno accesso al piano terra della palazzina e gli accessi a due garage. La palazzina ospita al piano terra un unico grosso locale adibito a magazzino; da questo si accede ad un disimpegno che porta da una parte ad un bagno al piano terra e dall'altra ad una scala in ferro che permette di accedere al piano superiore. Al piano superiore c'è un ulteriore grosso locale con annesso bagno ed un ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	La nuda proprietà è dell'esecutata **** Omissis ****, mentre l'immobile è occupato dal **** Omissis ****.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PICCARELLO 30**

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Latina il 02/04/2003  
Reg. gen. 9467 - Reg. part. 2290  
Quota: 1/3  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/01/2004  
Reg. gen. 985 - Reg. part. 115  
Quota: 1/3  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 58.943,50  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 22/12/2003  
N° repertorio: 5553  
Note: L'importo è relativo alla somma dei cespiti oggetto della procedura.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/49  
Iscritto a Latina il 11/07/2007  
Reg. gen. 226823 - Reg. part. 9247  
Quota: 1/3  
Importo: € 257.704,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 128.852,00  
Rogante: GERIT S.p.A.  
Data: 03/07/2007  
N° repertorio: 65772
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 e D.lgs 193/01  
Iscritto a Latina il 19/03/2010  
Reg. gen. 7647 - Reg. part. 1843  
Quota: 1/3  
Importo: € 29.640,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.820,27  
Rogante: Equitalia Gerit  
Data: 08/03/2010



N° repertorio: 107486  
N° raccolta: 57

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Latina il 12/03/2015  
Reg. gen. 4953 - Reg. part. 3786  
Quota: 2/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MIGLIARA 43 E 1/2, CIVICO 19**

---

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Latina il 02/04/2003  
Reg. gen. 9467 - Reg. part. 2290  
Quota: Usufrutto  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 31/03/2003  
N° repertorio: 31440  
Note: L'importo è comune con l'altro cespite oggetto di esecuzione
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 14/01/2004  
Reg. gen. 985 - Reg. part. 115  
Quota: Usufrutto  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 58.943,50  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 22/12/2003  
N° repertorio: 5553

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 12/03/2015  
Reg. gen. 3786 - Reg. part. 4953  
Quota: Usufrutto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

