

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciscione Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2018 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2018 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

---

In data 07/08/2018, il sottoscritto Arch. Sciscione Giuseppe, con studio in Pagani, 2 - 04015 - Priverno (LT), email arch.pinosciscione@libero.it, PEC giuseppe.sciscione@archiworldpec.it, Tel. 338 2967422, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2019 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 Milano, 35, piano terra

## DESCRIZIONE

---

---

Villino unifamiliare con annesso giardino e box auto di pertinenza

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Milano, 35, piano terra

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina ad est con Via Milano, a sud con Via Genova, a ovest con fosso Speranza e a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	104,56 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	292,00 m	terra
Veranda	15,50 mq	15,60 mq	0,95	14,82 mq	292,00 m	terra
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	
Autorimessa	13,14 mq	17,85 mq	1,00	17,85 mq	2,50 m	terra
Giardino	1300,00 mq	1351,00 mq	0,18	243,18 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>402,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>402,35 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1975 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 262 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 369,27 Piano t
Dal 11/10/1975 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 263 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 13,43 Piano t
Dal 11/10/1975 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 263 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 13 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 13,43 Piano T
Dal 11/10/1975 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 262 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 369,27 Piano T
Dal 10/04/2006 al 23/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 263 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 13,43
Dal 10/04/2006 al 23/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 262 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 369,27 Piano T
Dal 10/04/2006 al 23/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 263 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 13,43 Piano T
Dal 10/04/2006 al 23/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 262 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 369,27 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	262			A7	1	5,5 vani	130 mq	369,27 €	T	
	24	263			C6	1	13 MQ	18 mq	13,43 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi dovuto alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare. Detta non corrispondenza è dovuta allo spostamento di alcune tramezzature interne ed al cambio funzionale di alcune stanze che hanno portato alla creazione di una unità immobiliare diversa da quella in atti.

Pertanto risulta necessaria la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di istanza di allineamento per diversa distribuzione degli spazi interni attraverso una pratica DOCFA.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma del C.P.C.

Sono stati richiesti poi presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Cisterna di Latina il certificato di residenza e stato civile degli esecutati da cui si evince che gli stessi sono residenti allo stesso indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e che gli esecutati risultano essere coniugi e nello stato della comunione dei beni.

## PATTI

---

L'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutati e dai figli degli stessi.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta essere ben curato e mantenuto per quanto riguarda l'interno, mentre per la parte esterna e la recinzione, avrebbero bisogno di un'opera di manutenzione ordinaria in quanto gli intonaci esterni presentano delle zone ammalorate.

Il garage, distaccato dalla villetta, presenta anch'esso dei segni di ammaloramento da poca manutenzione oltre ad una lesione nella muratura dovuta a fondazioni gettate in strati superficiali come anche dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durante il sopralluogo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale né avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli immobili oggetto di pignoramento si presentano in uno stato conservativo non buono per la parte esterna in quanto sono visibili i segni di una manutenzione ordinaria che non viene fatta da qualche tempo, gli interni, almeno per il villino, risultano essere invece ben curati e mantenuti.

Gli stessi risultano essere costruiti nel seguente modo:

- Le fondazioni del villino e del garage distaccato sono del tipo a cordolo su massicciata di pietrame.
- Entrambi gli immobili hanno facciate libere sulle quattro esposizioni.
- Le altezze utili interne sono rispettivamente di metri 2,92 per il villino e di metri 2,20 media per il garage.
- Le strutture portanti verticali di entrambi gli edifici sono costruiti da murature in blocchi di tufo squadriati, il villino presenta poi un pilastro in cemento armato posto allo spigolo sud-est della struttura a costituire una veranda aperta su due lati che dà accesso al villino.
- I solai del villino sono del tipo latero cementizi gettati in opera sia il solaio di calpestio che di copertura che risulta essere non praticabile e rifinito con la sola guaina asfaltica, il garage la copertura è sempre del tipo latero cementizio gettato in opera ma a tetto a due falde ed è rifinito con tegole in laterizio. Lo stesso locale risulta privo di solaio di calpestio ma presenta una pavimentazione in battuto di cemento.
- Le pareti esterne sono costituite da muratura portante in blocchi di tufo squadriati e rifiniti esternamente con rinzaffo di intonaco rustico e tinteggiato al quarzo plastico, mentre internamente esse sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con tempere per interno. Le pareti interne sono costituite da mattoni forati e rifinite al pari di quelle portanti. Alcune pareti presentano rifinitura con tinte di pregio tipo marmorino. La cucina ed i servizi igienici sono rifiniti con maiolicati per un'altezza di circa metri 1,80.
- I pavimenti sono in piastrelle in ceramica tipo monocottura per tutte le stanze del villino ed in battuto di cemento per il garage.
- Il villino è fornito di infissi esterni costituiti da portone di ingresso in metallo blindato e rifinito con pannello in legno. Le finestre, in legno massello essenza pino russo, hanno vetri ad uno strato e sono protetti da persiane avvolgibili in pvc con zanzaniere in metallo a protezione degli insetti. Le porte interne sono in legno tamburrato essenza noce. Il garage ha porta in lamiera di metallo basculante e finestra in alluminio anodizzato.
- Le scale, sia quella principale di accesso alla veranda che quella sul retro, sono in cemento gettato in opera e rifinite con lastre di marmo.
- Lo stabile risulta fornito di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione idrica che si approvvigiona dalla condotta del consorzio Castelverde e scarica nella condotta fognaria comunale. Il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio i quali ricevono acqua calda da un termocamino che fornisce anche acqua calda sanitaria. La stessa viene fornita anche da impianto ausiliario a caldaia alimentata a gas gpl. Il garage è fornito del solo impianto elettrico.
- L'immobile è circondato da un ampio giardino di circa 1300 metri quadrati recintato per tre lati con muretto in blocchi di tufo squadriati con sovrastante rete metallica e paletti in ferro per circa metri 2,00 totali, il quarto lato, quello che affaccia su Via Milano, è chiuso da muro di recinzione di circa metri 2,00 costituito da muratura di blocchi squadriati di tufo ed intonacato come la facciata del villino. Sullo stesso muro sono presenti due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale fornito di pensilina in cemento armato con copertura a tetto a due falde inclinate. Entrambe i cancelli sono in ferro battuto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Gli immobili risultano occupati dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugi esecutati e dai rispettivi figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1975 al 10/04/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/10/1975	89501	
		<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 10/04/2006 al 23/04/2018	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	10/04/2006			50785	27350
<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>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 14/04/2006  
Reg. gen. 13246 - Reg. part. 3424  
Importo: € 232.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Pugliese Antonio  
Data: 10/04/2006  
N° repertorio: 50786  
N° raccolta: 27351

## **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - compravendita**  
Trascritto a Latina il 14/04/2006  
Reg. gen. 13245 - Reg. part. 7442  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 23/04/2018  
Reg. gen. 9501 - Reg. part. 6803  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla analisi della documentazione presente in atti è seguita l'attenta verifica e conferma della stessa per il tramite della documentazione progettuale ed urbanistica del Comune di Cisterna di Latina, si evince che lo stesso è dotato di Piano regolatore Generale approvato con D.G.R. del 09.03.1976 n°893 e s.m.i. fino alla approvazione della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi di cui alla L.R. 28/80. Si è rilevato che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade, in base alla suddetta Variante Speciale, all'interno della Zona di Recupero Urbanistico rientrante nel Nucleo "Piano Rosso" di cui alla Delibera di Giunta della Regione Lazio del 16.12.2011 n°593. Quest'ultima inquadra l'immobile all'interno di una zona urbanistica con destinazione abitativa e servizi annessi.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

L'immobile risulta sanato ai sensi della Legge 28.02.1985 n°47 dietro Istanza prodotta presso il Comune di Latina prot. 020588 del 02.04.1986 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precedente proprietario

dell'immobile. A seguito di detta istanza è stata rilasciata, sempre dal Comune di Latina, Concessione in Sanatoria n°470/c del 23.12.2005.

E' da precisare che detta concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Latina invece che dal Comune di Cisterna di Latina in quanto la zona di cui al Nucleo "Piano Rosso" della Variante Speciale di Recupero dei nuclei abusivi in cui si trova lo stabile in oggetto confina con il territorio del Comune di Latina, anzi per una porzione di esso gli appartiene. La Concessione Edilizia in Sanatoria è comunque ritenuta valida dal Comune geografico su cui insiste lo stabile ancorchè rilasciata da altro ente territoriale.

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **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 Milano, 35, piano terra  
 Villino unifamiliare con annesso giardino e box auto di pertinenza  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 262, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 263, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 229.300,03  
 Per la valutazione dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, attribuendo valori unitari desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.  
 Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo unitario per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è pressochè in linea con quello complessivamente calcolato e corrisponde ad € 1370,00/mq per il villino;  
 € 500,00/mq per l'autorimessa e ad € 17,50/mq per il giardino con recinzione.  
 Ora non essendo richiesto il valore dei singoli elementi che compongono l'immobile ma il suo valore totale, non si è potuto fare altro che dividere il montante geneale del valore dello stabile per la superficie data dagli elementi che lo compongono, rapporto questo che ha dato vita al valore di € 569,9018/mq da inserire nel calcolo del valore generale dell'immobile ai fini della stima.  
 Pertanto l'importo al metro quadro scaturisce da una media pesata e ponderata di tutti gli elementi che compongono l'oggetto di questa esecuzione immobiliare.  
 Ora secondo quanto riportato nella sezione "Dati Catastali", alla somma calcolata nella presente sezione vanno detratti gli importi per la redazione e presentazione della pratica DOCFA necessaria per l'allineamento catastale quantificati in €. 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - Via Milano, 35, piano terra	402,35 mq	569,90 €/mq	€ 229.300,03	100,00%	€ 229.300,03
				Valore di stima:	€ 229.300,03

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dall'analisi della documentazione sono emerse le seguenti particolarità da segnalare:

- la prima è che la concessione in edilizia in sanatoria di cui alla L 47/85 riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è stata rilasciata, dietro istanza prodotta, dal Comune di Latina anzichè dal Comune di Cisterna di Latina luogo geografico questo su cui insiste l'immobile. L'atto comunque è ritenuto valido dal Comune di Cisterna di Latina come dichiarato dalla commissione condoni edilizi interrogata sull'argomento.
- la seconda è che la documentazione catastale riguardante l'immobile non corrisponde alla realtà dei luoghi, infatti la distribuzione interna delle stanze non collima con la planimetria catastale presenti in atti. Inoltre, sempre dalla documentazione, si evince che sull'atto di compravendita non è stata individuata con foglio e particella la corte (terreno su cui insistono gli stabili) ne tantomeno sulla mappa catastale essa risulta graffiata con le particelle che individuano gli immobili venduti, fattore

questo che le collegherebbe e che quindi ne sancirebbe la compravendita con il medesimo atto. Percui effettuando visure catastali con foglio e particella che individuano la corte, essa non risulta presente in atti, medesimo risultato otterremmo interrogando la banca dati catastale con il nominativo degli esecutati.

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.

Priverno, li 06/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sciscione Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - istanza di condono edilizio l.47/85 (Aggiornamento al 05/11/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 05/11/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale villino (Aggiornamento al 31/10/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale box (Aggiornamento al 31/10/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - planimetria catastale area (Aggiornamento al 31/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia parte procedente (Aggiornamento al 06/04/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia parte eseguita (Aggiornamento al 06/04/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia custode giudiziario (Aggiornamento al 06/04/2020)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Milano, 35, piano terra  
Villino unifamiliare con annesso giardino e box auto di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 262, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 263, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla analisi della documentazione presente in atti è seguita l'attenta verifica e conferma della stessa per il tramite della documentazione progettuale ed urbanistica del Comune di Cisterna di Latina, si evince che lo stesso è dotato di Piano regolatore Generale approvato con D.G.R. del 09.03.1976 n°893 e s.m.i. fino alla approvazione della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi di cui alla L.R. 28/80. Si è rilevato che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade, in base alla suddetta Variante Speciale, all'interno della Zona di Recupero Urbanistico rientrante nel Nucleo "Piano Rosso" di cui alla Delibera di Giunta della Regione Lazio del 16.12.2011 n°593. Quest'ultima inquadra l'immobile all'interno di una zona urbanistica con destinazione abitativa e servizi annessi.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via Milano, 35, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 262, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 263, Categoria C6	<b>Superficie</b>	402,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere ben curato e mantenuto per quanto riguarda l'interno, mentre per la parte esterna e la recinzione, avrebbero bisogno di un'opera di manutenzione ordinaria in quanto gli intonaci esterni presentano delle zone ammalorate. Il garage, distaccato dalla villetta, presenta anch'esso dei segni di ammaloramento da poca manutenzione oltre ad una lesione nella muratura dovuta a fondazioni gettate in strati superficiali come anche dichiarato dal Sig. **** Omissis **** durante il sopralluogo.		
<b>Descrizione:</b>	Villino unifamiliare con annesso giardino e box auto di pertinenza		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili risultano occupati dai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** coniugi esegutati e dai rispettivi figli.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 14/04/2006  
Reg. gen. 13246 - Reg. part. 3424  
Importo: € 232.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Pugliese Antonio  
Data: 10/04/2006  
N° repertorio: 50786  
N° raccolta: 27351
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 23/04/2018  
Reg. gen. 9501 - Reg. part. 6803  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura