

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berardi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Via

( )

contro

Codice fiscale:

Via

( )

Nato a , il



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2017 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 565.272,00</b> .....	18



---

## INCARICO

---

All'udienza del 11/01/2019, il sottoscritto Ing. Berardi Alessandra, con studio in Via Del Lido, 172 - 04100 - Latina (LT), email ingegnereberardi@gmail.com, PEC alessandra.berardi@ingpec.eu, Tel. 329 5359106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis

---

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di piena proprietà di Villa unifamiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli (P-1/S - P.T.-P.1°), con annesso giardino recintato di pertinenza esclusiva di circa mq 3500 e capannone con tettoia per deposito attrezzi all'interno della stessa, sita in Cisterna di Latina, località Prato Cesarino, con accesso da strada Provinciale Montello-Podgora.

Internamente così composta:

- taverna con angolo cottura, bagno, lavanderia, intercapedine ispezionabile e due posti auto coperti al piano seminterrato;
- sala da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, camera, porticato e veranda coperta al piano terra;
- quattro camere, due bagni e terrazzo al piano primo.

L'accesso alla proprietà, avviene dalla strada principale, per mezzo di un ponticello, realizzato in epoca remota.

Censito al N.C.U. di Latina al comune di Cisterna di Latina

ABITAZIONE: al F. 38, P. 293, S.3 (abitazione); S. 4 (corte) graffati tra loro;

CAPANNONE: al F. 38, p. 428, S.1 graffato con il S/2;

CORTE: al F. 38, p. 429;

CORTE: al F. 38, p. 430.

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** - Villa ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis

#### 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:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: .....

Nato a .....

il .....

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di vendita redatto dal notaio dott. .... in Nettuno (RM), in data 02/02/2000, rep. n. 26050, racc. n. 13810.

secondo l'art. 3 la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto ad eccezione di:

- ATTO D'OBBLIGO rep. n. 9.003, racc. n. 1.663 a favore del Comune di Cisterna di Latina, redatto in data 31/05/1994 dal Notaio in Latina dott. ...., in quanto il Comune subordina il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale con relativa superficie da adibire a parcheggio, solo alla presentazione di atto d'obbligo, irrevocabile senza il consenso espresso del Comune stesso, per l'asservimento di lotto di terreno su descritto al servizio delle opere oggetto della costruzione e atto d'obbligo, per il vincolo della superficie da destinare a parcheggio, pertinenziale ai sensi della legge 24/03/1989 n. 122;

- ATTO D'OBBLIGO INTEGRATIVO successivo a rogito Notaio, dott. .... di Latina in data 22 luglio 1997, rep.n. 378956, ivi registrato il 04/08/1997 al n. 2258 e trascritto il 07/08/1997 al n. 2098 di formalità.

Successivamente il sig. .... stipula ulteriore:

ATTO D'OBBLIGO rep.n. 47.747, racc. n. 2.097 redatto in data 27/04/2001 dal Notaio in Latina, dott.ssa .... per vincolare, altresì a parcheggio (ai sensi della legge n. 122 del 24/03/1989), con proporzionale vincolo di pertinenza alla costruzione in oggetto, l'area di mq 89,96, facente parte del terreno con sovrastante fabbricato per civile abitazione di mq 20.030, e una superficie di mq 16,72, facente parte del garage da



ampliare. "I vincoli e le obbligazioni di cui al presente atto potranno essere modificati od annullati solo con il consenso del Comune di Cisterna di Latina, mediante idoneo contratto da stipularsi e trascriversi a spese degli eventuali interessati".

## CONFINI

L'immobile confina con Via Provinciale Montello-Podgora, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,72 m	T
Abitazione	70,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,75 m	1
Portico	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	T
Terrazzo	20,52 mq	20,52 mq	0,30	6,16 mq	0,00 m	T
Terrazzo	19,84 mq	19,84 mq	0,30	5,95 mq	0,00 m	1
Garage	32,82 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	3,03 m	S1
Taverna	90,44 mq	107,00 mq	0,50	53,50 mq	3,03 m	S1
corte	1220,00 mq	1220,00 mq	0,05	61,00 mq	0,00 m	T
corte	2280,00 mq	2280,00 mq	0,01	22,80 mq	0,00 m	0
Capannone	200,00 mq	289,00 mq	0,25	72,25 mq	3,50 m	0
Tettoia	101,00 mq	101,00 mq	0,10	10,10 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>471,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>471,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1994 al 02/02/2000	##sig.ra _____, nata a _____ ( _____ ) il _____ C.F.: _____ # proprietà _____ per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 293, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 294 mq Rendita € 950,28 Piano T-1-S1



		Graffato 2
Dal 02/02/2000 al 09/11/2015	##sig. . , nato a il . C.F.: .## proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 293, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 344 mq Rendita € 950,28 Piano T-1-S1 Graffato 2
Dal 09/11/2015 al 17/02/2022	##sig. . , nato a il . C.F.: .## proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 428, Sub. 1, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 200 Superficie catastale 344 mq Rendita € 43.382,00 Piano 0 Graffato 2
Dal 09/11/2015 al 17/02/2022	##sig. . , nato a il . C.F.: .## proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 293, Sub. 3, Zc. U Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 344 mq Rendita € 908,90 Piano S1-T-1 Graffato 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali sig. . , C.F.: .## proprietà per 1000/1000.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	293	3		A7	1	11	344 mq	908,96 €	T-1-S1	4
	38	428	1	U	C2	1	200	289 mq	433,82 €	0	2
	38	429			F1			2280 mq		0	
	38	430			F1			1220 mq		0	

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La sottoscritta in virtù della presa visione dei documenti ipo-catastali ha eseguito ulteriore ricerche, presso la conservatoria dei registri il N.C.E.U. e il Comune di Cisterna di Latina:

- Nelle date del 13/04/2019 e del 17/07/2019 presso il N.C.E.U. di Latina sono state richieste e rilasciate copie della planimetria catastali, estratto di mappa e visure storiche;
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/04/2019, relativamente accompagnata dal custode;
- In data 08/05/2019, l'esecutato ha consegnato alla sottoscritta copia dell'atto di compravendita e documenti urbanistici.
- In data 26/08/2019 è stato redatto l'attestazione di Prestazione Energetica "APE" dell'abitazione "Classe Energetica G".
- In data 11/02/2022 è stata presentata variazione catastale
- In data 17/10/2022 presso il N.C.E.U. di Latina sono state richieste e rilasciate copie della visure catastali storiche e ispezione ipotecaria.
- In data 31/01/2023 è stata rilasciata la ricevuta\_protocollazione\_rsu\_C28-255 per la struttura del capannone.

## PATTI

---

L'immobile oggetto della procedura si trova nella detenzione del debitore  , C.F.:   nato a   (   ), il   nel quale ci abita insieme alla moglie sig.ra   C.F.:  , nata a   (   ), il   i due figli, la suocera e il nipote di anni nove, per i quali il sig.   dichiara che i seguenti non vantano autonomi diritti sugli immobili.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile allo stato attuale, si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia internamente che esternamente.

Il capannone si trova allo stato attuali in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Servitù di passaggio dalla particella 293 alle particelle posteriori 107-108-418-419-420.

In data 17/02/2022 le aree urbane identificate dai mappali n. 429 e 430 sono costituite per creare la stradina di ingresso alle particelle 418-419 dove l'ened deve accedere alla centrale termica. La particella 429 è stata creata per stralcio da corte con sup. eccessiva.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio dalla particella 293 alle particelle di terreno posteriori nn. 107-108-418-419-420.

NOTA: Le aree urbane identificate dai mappali n. 429 e 430 sono state costituite per creare la stradina di ingresso alla particella 418-419 dove l'enel deve accedere alla centrale termica. E' stata creata la particella n. 429 per stralcio da corte con sup. eccessiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in Cemento Armato, il cui progetto strutturale è stato autorizzato dalla Sezione Speciale Antisismica della Regione Lazio, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Opere e Lavori Pubblici di Latina e Provincia, con Scheda n. 18887 ed autorizzazione n. 25/206.

Struttura portante in orizzontale in cemento armato;  
Fondazioni a Plinti collegati con travi in c.a., solaio con travetti in Cap;  
Solai in latero cemento con travi;  
Solaio piano di Copertura a Falde Inclinate

Scala di collegamento per i piani interni, realizzata con struttura in legno.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica, tranne per le due camere al p.1°, nelle quali il pavimento è stato rivestito con moquette;

Pareti interni intonacate e tinteggiate, tranne per una parete all'interno della taverna al Piano seminterrato, in quanto è stata rivestita con lastre di pietra a vista;

Infissi interni in legno ed esterni in legno con zanzariere e persiane esterne in legno, inferiate al p. 1/S;

Impianto elettrico, idraulico e termoidraulico presenti e funzionanti;

Antifurto e aria condizionata presenti e funzionanti.

Esposizione su tutti e quattro lati.

Giardino curato e recintato di pertinenza esclusiva di circa mq 6000, con vialetto carrabile rivestito con brecciolino.

DESCRIZIONE CAPANNONE E TETTOIA AGRICOLI

Dimensioni planimetriche del capannone 20 m x 10 m e tettoia aperta su tre lati, delle dimensioni 20 m x 5 m.

Struttura di elevazione in carpenteria metallica, fondazioni in cemento armato, copertura a tetto in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della procedura si trova nella detenzione del debitore \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, nel quale ci abita insieme alla moglie sig.ra \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_ i due figli, la suocera e il nipote di anni nove, per i quali il sig. \_\_\_\_\_ dichiara che i seguenti non vantano autonomi diritti sugli immobili.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1976 al 10/03/1994	## nato a il , C.F.: # #, quota 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni, ma che il bene di trattasi è personale Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/1976	3544	412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/09/1976		10355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	01/10/1986	4932			
Dal 10/03/1994 al 02/02/2000	##. , nata a ( ). C.F.: ( ##, 1/1 proprietà in regime di separazione di beni Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1994	8270	1464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	29/03/1994	1316			
Dal 02/02/2000	## a il , nato , C.F.: ##, proprietà 1/1 in separazione di beni Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2000	26050	13810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/02/2000	2847	1724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	18/02/2000	20147	1V		



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 17/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 05/05/2004  
Reg. gen. 11890 - Reg. part. 2249  
Importo: € 77.573,14  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante:  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 34182  
N° raccolta: 18272

### *Trascrizioni*

- **Compravendita**  
Trascritto a Latina il 11/02/2000  
Reg. gen. 2847 - Reg. part. 1724  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Latina il 15/05/2001  
Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7176  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 06/10/2017  
Reg. gen. 22257 - Reg. part. 15857  
A favore di



Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona "agricola".

L'area in oggetto è classificata:

- parte come -SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore;
- parte è classificata come SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti urbani;

CHE LA ZONA INDICATA:

- parte è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30/04/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992;
- è interessata dalle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 04/04/2012, n. 17 ad oggetto "Legge regionale 39/96 - Approvazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio", pubblicata sul Supplemento ordinario n. 35 al B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012, secondo cui:
- è sottoposta a tutela per il pericolo inondazioni (FASCIA B2 art. 7-25) come desunto dalla cartografia del "PIANO STRALCIO PER ASSETTO IDROGEOLOGICO" (PAI).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 62 del 19/07/1994 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 del 19/09/1997, secondo l'art. 13 della L. 47/85, rilasciate dal Comune di Cisterna di Latina;

- la struttura portante del fabbricato è in cemento armato, il cui progetto strutturale è stato autorizzato dalla Sezione Speciale Antisismica della Regione Lazio, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Opere e Lavori Pubblici di Latina e Provincia, con scheda n. 18887 ed autorizzazione n. 25/206;

- che in ottemperanza dell' Art.7 della L. 1086/71 e Art.2 DPR 425/94, è stato effettuato il Collaudo Strutturale delle opere in cemento armato, ed è stato depositato all'ufficio della Regione Lazio, Assessorato ai Lavori pubblici, Settore Opere e Lavori Pubblici di Latina e Provincia, con protocollo n. 2127 del 24/11/1997 il Certificato di Collaudo statico e Sismico;

- che in ottemperanza dell' Art. 3 del DPR 425/94, è stata presentata in data 24/09/1997, l'iscrizione al Ministero delle Finanze, Dipartimento del territorio, Catasto Fabbricati della Provincia di Latina, dell'immobile in oggetto;

- che in ottemperanza all'Art. 4 del D.P.R. 425/94, il 03/02/1998 con prot. n. 3747, è stato depositato presso l'Amministrazione Comunale di Cisterna di Latina, la richiesta di certificato di abitabilità.

Dall'esame della documentazione allegata alla succitata richiesta di certificato di abitabilità, i documenti richiesti a corredo sono stati presentati, in particolare si rileva anche la presenza della dichiarazione di conformità del costruito rispetto al progetto concessionato e dell'avvenuta prosciugatura dei muri e la solubrità degli ambienti, rilasciata dal Direttore dei Lavori, arch. ;

- che Visto il Comma 3 dell'Art.4 del DPR 425/94,"in caso di Silenzio Assenso dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'Abitabilità si intende "Attestata", ovvero l'iter burocratico della richiesta del certificato di abitabilità concluso.



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

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

In data 24/09/1999 è stata presentata DIA per la realizzazione di una recinzione ai sensi dell'art. 2 comma 60 L.662/96

Determinazione 3 del 17/01/2001 per Diniego Rilascio Concessione Edilizia prog.149/2000 - Ampliamento Piano Interrato e portico ad una civile abitazione esistente in quanto la realizzazione dell'ulteriore superficie porticata non rispetta i parametri di riferimento di cui alla Circolare Regionale n. 45/REC del 03/12/1999

Per realizzazione Capannone Agricolo e Ampliamento al piano interrato di una esistente abitazione è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 89 in data 03/07/2001 Prot.n.24793 e rinnovo successivo

Per richiesta d' Ampliamento del fabbricato e per la realizzazione di capannone per deposito agricoli è stata presentata D.I.A. in data 13/09/2004 e in data 02/11/2004.

La relazione a strutture ultimate in oggetto (Lavori di Capannone agricolo a struttura metallica Distinto in catasto al foglio n° 110 Particella n° 293 Località Prato Cesarino Via Via Podgora - Montello (Via Conca) 42 bis), relativa alla posizione n° C28-255 , è stata acquisita il giorno 06/12/2022 prot. n° 2022-0001241490 ed è stata sottoposta al sorteggio istantaneo previsto dall'art. 12, comma 2 del R.R. n. 26 del 26-10-2020, risultando NON ESTRATTA .

### **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.

NOTA: i terreni sono vincolati all'abitazione pertanto non possono essere venduti separatamente.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis  
Trattasi di piena proprietà di Villa unifamiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli (P-1/S - P.T.-P.1°), con annesso giardino recintato di pertinenza esclusiva di circa mq 3500 e capannone con tettoia per deposito attrezzi all'interno della stessa, sita in Cisterna di Latina, località Prato Cesarino, con accesso da strada Provinciale Montello-Podgora. Internamente così composta: - taverna con angolo cottura, bagno, lavanderia, intercapedine ispezionabile e due posti auto coperti al piano seminterrato; - sala da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, camera, porticato e veranda coperta al piano terra; - quattro camere, due bagni e terrazzo al piano primo. L'accesso alla proprietà, avviene dalla strada principale, per mezzo di un ponticello, realizzato in epoca remota. Censito al N.C.U. di Latina al comune di Cisterna di Latina ABITAZIONE: al F. 38, P. 293, S.3 (abitazione); S. 4 (corte) graffiati tra loro; CAPANNONE: al F. 38, p. 428, S.1 graffiato con il S/2; CORTE: al F. 38, p. 429; CORTE: al F. 38, p. 430. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffiato 4 - Fg. 38, Part. 428, Sub. 1, Zc. U, Categoria C2, Graffiato 2 - Fg. 38, Part. 429, Categoria F1 - Fg. 38, Part. 430, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 565.272,00  
VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA STIMA COMPARATIVA: Tale criterio consiste in una "stima comparativa", basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. La valutazione sarà basata sul metodo sintetico comparativo e determinata dalle peculiarità dell'immobile così come meglio descritto in perizia, considerando lo stato dei luoghi e la tipologia del bene.

Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadrato di superficie utile:

#### QUOTAZIONI OMI "OSSERVATORIO DEL MERCATO

IMMOBILIARE" Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: LATINA Comune: CISTERNA DI LATINA Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA- SANT'ILARIO-TRATTO VIA PONTINA-PRATO CESARINO-TRATTO VIA CONCA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale:  
VILLE e VILLINI NORMALE: MINIMO 940,00 €/MQ MASSIMO 1.400,00 €/MQ

#### ANNUNCI IMMOBILIARI:

- villa su tre livelli Rustico + giardino + deposito attrezzi mq 250,00 = valore 250.000,00 € PARI AD €/MQ 1.000,00;
- villa su due livelli + giardino + magazzino mq 160 = valore 250.000,00 € PARI AD €/MQ 1.562,50;



- : villa su tre livelli mq 360 = valore 370.000,00 € PARI AD €/MQ 1.027,78;
- : villa su tre livelli + giardino mq 300 = valore 300.000,00 € PARI AD €/MQ 1.000,00

Determinato l'immobile in buone condizioni d'uso e di conservazione, considerando l'ipotesi sopra citate la sottoscritta specifica di utilizzare come valore di riferimento un valore medio pari ad € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis	471,06 mq	1.200,00 €/mq	€ 565.272,00	100,00%	€ 565.272,00
				Valore di stima:	€ 565.272,00

Valore di stima: € 565.272,00

**Valore finale di stima: € 565.272,00**

METODO DI STIMA COMPARATIVO

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Contratto d'affitto di Fondo Rustico, stipulato ai 03/05/1982 sensi della Legge registrato ad Anzio il 19/09/1999 al n. 107 serie 2 al sig. con inizio il 16/03/1999 e fine 16/03/2014 per una durata di anni 15.

""Il terreno individuato con le particelle 107-108-418-419-420 di mq totali 13740, è vincolato all'abitazione e non può essere venduto singolarmente, come specificato negli atti d'obbligo allegati e menzionati nella perizia.

Da tenere presente che su di una particella è stato costruito un impianto di produzione energetica (regolarmente allacciato alla rete ENEL che ha servitù di elettrodotto (il sopralluogo non è stato effettuato sul terreno perché non oggetto di pignoramento).

Per le particelle vincolate ai terreni si riporta alla disposizione del giudice.""

NOTA: In data 17/02/2022 Le aree urbane identificate dai mappali n. 429 e 430 sono state costituite per creare la stradina di ingresso alla particella 418-419 dove l'ened deve accedere alla centrale termica. E' stata creata la



particella n. 429 per stralcio da corte con sup. eccessiva.

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 01/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Berardi Alessandra

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di vendita 1994
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n.62/1994
- ✓ N° 6 Altri allegati - Autorizzazione a Costruire 1997
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 83/1997
- ✓ N° 8 Altri allegati - Collaudo Statico 1997-Perizia Tecnica 1999- Richiesta Abitabilità
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n.89-2001
- ✓ N° 10 Altri allegati - Determinazione 3/2001 ampliamento p.1/S e portico
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Relazione tecnica ampliamento p.1/S e realizzazione capannone agricolo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato per demolizione capannone agricolo
- ✓ N° 14 Altri allegati - D.I.A. 2004 per recinzione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Diffida per D.I.A. del 2004
- ✓ N° 16 Altri allegati - Contratto d'affitto di fondo rustico



- ✓ N° 17 Altri allegati - Manifestazione di volontà contraria al regime della comunione legale dei beni
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Atto di Vendita 2000
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica Interno
- ✓ N° 21 Google maps - Foto mappa territoriale
- ✓ N° 22 Altri allegati - Rilievo interno
- ✓ N° 23 Altri allegati - APE
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 25 Altri allegati - Atto D'Obbligo del 27/04/2001
- ✓ N° 26 Altri allegati - Atto D'Obbligo del 31/05/1994
- ✓ N° 27 Altri allegati - D.I.A. per recinzione
- ✓ N° 28 Certificato destinazione urbanistica - Richiesta di CDU
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Visura catastale storica part. 107
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Visura catastale storica part. 419
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Visura catastale storica part. 293
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Visura catastale storica part. 418
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Visura catastale storica part. 108
- ✓ N° 35 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria atto di pignoramento 2019
- ✓ N° 36 Altri allegati - Visura catastale storica part. 420
- ✓ N° 37 Altri allegati - variazione catastale (Aggiornamento al 11/02/2022)
- ✓ N° 38 Tavola del progetto - Visure catastali (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 40 Altri allegati - ricevuta\_protocollazione\_rsu\_C28-255



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis  
 Trattasi di piena proprietà di Villa unifamiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli (P-1/S - P.T.-P.1°), con annesso giardino recintato di pertinenza esclusiva di circa mq 3500 e capannone con tettoia per deposito attrezzi all'interno della stessa, sita in Cisterna di Latina, località Prato Cesarino, con accesso da strada Provinciale Montello-Podgora. Internamente così composta: - taverna con angolo cottura, bagno, lavanderia, intercapedine ispezionabile e due posti auto coperti al piano seminterrato; - sala da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, camera, porticato e veranda coperta al piano terra; - quattro camere, due bagni e terrazzo al piano primo. L'accesso alla proprietà, avviene dalla strada principale, per mezzo di un ponticello, realizzato in epoca remota. Censito al N.C.U. di Latina al comune di Cisterna di Latina ABITAZIONE: al F. 38, P. 293, S.3 (abitazione); S. 4 (corte) graffati tra loro; CAPANNONE: al F. 38, p. 428, S.1 graffato con il S/2; CORTE: al F. 38, p. 429; CORTE: al F. 38, p. 430. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 38, Part. 428, Sub. 1, Zc. U, Categoria C2, Graffato 2 - Fg. 38, Part. 429, Categoria F1 - Fg. 38, Part. 430, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona "agricola". L'area in oggetto è classificata: - parte come -SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore; - parte è classificata come SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti urbani; CHE LA ZONA INDICATA: - parte è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L n. 285 del 30/04/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992; - è interessata dalle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 04/04/2012, n. 17 ad oggetto "Legge regionale 39/96 - Approvazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio", pubblicata sul Supplemento ordinario n. 35 al B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012, secondo cui: - è sottoposta a tutela per il pericolo inondazioni (FASCIA B2 art. 7-25) come desunto dalla cartografia del "PIANO STRALCIO PER ASSETTO IDROGEOLICO" (PAI).

**Prezzo base d'asta: € 565.272,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 565.272,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 38, Part. 428, Sub. 1, Zc. U, Categoria C2, Graffato 2 - Fg. 38, Part. 429, Categoria F1 - Fg. 38, Part. 430, Categoria F1	Superficie	471,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile allo stato attuale, si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia internamente che esternamente. Il capannone si trova allo stato attuali in normali condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piena proprietà di Villa unifamiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli (P-1/S - P.T.-P.1°), con annesso giardino recintato di pertinenza esclusiva di circa mq 3500 e capannone con tettoia per deposito attrezzi all'interno della stessa, sita in Cisterna di Latina, località Prato Cesarino, con accesso da strada Provinciale Montello-Podgora. Internamente così composta: - taverna con angolo cottura, bagno, lavanderia, intercapedine ispezionabile e due posti auto coperti al piano seminterrato; - sala da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, camera, porticato e veranda coperta al piano terra; - quattro camere, due bagni e terrazzo al piano primo. L'accesso alla proprietà, avviene dalla strada principale, per mezzo di un ponticello, realizzato in epoca remota. Censito al N.C.U. di Latina al comune di Cisterna di Latina ABITAZIONE: al F. 38, P. 293, S.3 (abitazione); S. 4 (corte) graffati tra loro; CAPANNONE: al F. 38, p. 428, S.1 graffato con il S/2; CORTE: al F. 38, p. 429; CORTE: al F. 38, p. 430.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto della procedura si trova nella detenzione del debitore _____, C.F.: _____, nato a _____ ( _____, il _____, nel quale ci abita insieme alla moglie sig.ra _____, C.F.: _____, nata a _____ ( _____, il _____) i due figli, la suocera e il nipote di anni nove, per i quali il sig. _____ dichiara che i seguenti non vantano autonomi diritti sugli immobili.		

