

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donadio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	13



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	21



Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T .....	22
Stima / Formazione lotti .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2015 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 318.655,00</b> .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 14/10/2017, il sottoscritto Geom. Donadio Gianluca, con studio in Viale P.L. Nervi Snc Torre Quattro Magnolie - 04100 - Latina (LT), email gianlucadonadio75@gmail.com, PEC gianluca.donadio@geopec.it, Tel. 0773 694120, Fax 0773 694120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 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 degli Aranci, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".

L'ACCESSO E' STATO POSSIBILE GRAZIE ALLA COLLABORAZIONE POSITIVA DELL'ESECUTATO CHE NON HA OSTACOLATO IN NESSUN CASO LE OPERAZIONE, RENDENDOSI DISPONIBILE A QUALSIASI RICHIESTA E/O INFORMAZIONE

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU UNICO PIANO FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".

L'ACCESSO E' STATO POSSIBILE GRAZIE ALLA COLLABORAZIONE POSITIVA DELL'ESECUTATO CHE NON HA OSTACOLATO IN NESSUN CASO LE OPERAZIONE, RENDENDOSI DISPONIBILE A QUALSIASI RICHIESTA E/O INFORMAZIONE

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---



TRATTASI DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA

L'ACCESSO E' STATO POSSIBILE GRAZIE ALLA COLLABORAZIONE POSITIVA DELL'ESECUTATO CHE NON HA OSTACOLATO IN NESSUN CASO LE OPERAZIONE, RENDENDOSI DISPONIBILE A QUALSIASI RICHIESTA E/O INFORMAZIONE

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO COSTITUITA DALLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.). LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO COSTITUITA DALLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.). LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO COSTITUITA DALLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.). LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE A NORD, EST ED OVEST CONFINA CON P.LLA 542 (EX P.LLA 423)DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO, MENTRE A SUD CONFINA CON PROPRIETA' #FAVALE ROSSANA#

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE A NORD, EST, OVEST E SUD CONFINA CON P.LLA 542 (EX P.LLA 423)DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA N.242 DI PROPRIETA' DI #TONDI FABRIZIO#, AD EST CON LA PARICELLA N.436 DI PROPRIETA' DI #SAVO ROBERTO#, A SUD CON PARICELLA N.427 DI PROPRIETA' DI #FAVALE ROSSANA# E AD OVEST CON STRADELLO INTERPODERALE

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	142,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	2,75 m	TERRA E PRIMO
Magazzino	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	300,00 m	TERRA
Loggia	8,30 mq	50,85 mq	0,40	20,34 mq	0,00 m	TERRA E PRIMO
Cortile	478,00 mq	478,00 mq	0,18	86,04 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>322,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>322,38 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE NON E' DIVISIBILE

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	37,75 mq	47,90 mq	1,00	47,90 mq	3,50 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE NON E' DIVISIBILE

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12736,00 mq	12736,00 mq	1,00	12736,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12736,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12736,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE NON E' DIVISIBILE

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato 426
Dal 14/11/2005 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato 426
Dal 23/03/2006 al 13/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato 426
Dal 05/11/2018 al 06/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 201 Rendita € 702,38 Piano T-1

## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato 426
Dal 14/11/2005 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato 426
Dal 23/03/2006 al 13/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 425 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 Rendita € 619,75 Piano T-1 Graffato 426
Dal 05/11/2018 al 06/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 156, Part. 426, Sub. 1



		Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 Superficie catastale 53 Rendita € 108,82 Piano T
--	--	--

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1984 al 14/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 156, Part. 111 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 13400 Reddito dominicale 41,52 Reddito agrario € 20,76
Dal 14/04/2005 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 156, Part. 423 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12736 Reddito dominicale 39,47 Reddito agrario € 19,73
Dal 14/11/2005 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 156, Part. 542 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12682 Reddito dominicale 39,3 Reddito agrario € 19,65

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	156	425	1		A7	1	8,5	201	702,38	T-1	

### Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE IN BANCA DATI NON CORRISPONDE ALL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI. NELLO SPECIFICO, DURANTE L'ACCESSO AL BENE SI E' RISCONTRATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ED UN AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO PERTANTO E' STATO NECESSARIO ESEGUIRE AGGIORNAMENTO CATASTALE TRAMITE PRESENTAZIONE DI TIPO MAPPALE E SUCCESSIVA DOCFA IN OTTEMPERANZA AL D.L. 78/2010 (FABBRICATI FANTASMA), A PRESCINDERE DALLA LEGITTIMAZIONE URBANISTICA DEL BENE.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	156	426	1		C2	2	43	53	108,82	T	

**Corrispondenza catastale**

LA PLANIMETRIA CATASTALE IN BANCA DATI NON CORRISPONDE ALL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI. NELLO SPECIFICO, DURANTE L'ACCESSO AL BENE SI E' RISCONTRATA LA PRESENZA DI DUE TETTOIE PERTANTO E' STATO NECESSARIO ESEGUIRE AGGIORNAMENTO CATASTALE TRAMITE PRESENTAZIONE DI TIPO MAPPALE E SUCCESSIVA DOCFA IN OTTEMPERANZA AL D.L. 78/2010 (FABBRICATI FANTASMA), A PRESCINDERE DALLA LEGITTIMAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
156	542				Oliveto	2	12682	39,3	19,65	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO, RAPPRESENTATA DAL CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.) E LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**



E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO, RAPPRESENTATA DAL CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.) E LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

E' STATA CONTROLLATA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO, RAPPRESENTATA DAL CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.) E LA STESSA RISULTA ESSERE COMPLETA

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

L'ABITAZIONE, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, RISULTA UTILIZZATA DAL DEBITORE

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

IL MAGAZZINO, IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE, RISULTA UTILIZZATO DAL DEBITORE

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

IL TERRENO OGGETTO DI ESECUZIONE RISULTA VINCOLATO AL SERVIZIO DELL'ABITAZIONE CON ATTO D'OBBLIGO DEL NOTAIO CAPARRELLI DI VELLETRI (RM) DEL 02/04/1992 REPERTORIO N.53618 E NON PUO' ESSERE VENDUTO DISGIUNTAMENTE DALL'ABITAZIONE.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

NULLA DA RILEVARE

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

NULLA DA RILEVARE

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

NULLA DA RILEVARE

**PARTI COMUNI**

---



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

L'IMMOBILE, SIN DALLA SUA ORIGINE, E' STATO CONCEPITO COME ABITAZIONE BIFAMILIARE. PER QUESTO MOTIVO, LE DUE ABITAZIONI (QUELLA DELL'ESECUTATO E QUELLA DEL CONFINANTE) HANNO IN COMUNE L'IMPIANTO DI SMALTIMENTO REFLUI, CHE AVVIENE TRAMITE FOSSA IMHOFF E CONDOTTA DISPERDENTE POSTA SUL TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 542 (EX 423) DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.

STESSO DISCORSO VALE PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO PERCHE' ENTRAMBI GLI IMMOBILI UTILIZZANO L'ACQUA DERIVANTE DAL POZZO ARTESIANO POSTO SUL TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 542 (EX 423) DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

NULLA DA RILEVARE

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

NULLA DA RILEVARE

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

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

NULLA DA RILEVARE

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

NULLA DA RILEVARE

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

NULLA DA RILEVARE

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. E' ubicato nel Comune di Cisterna di Latina in via degli Aranci snc, con esposizione a nord / nord-est e circondato da terreni agricoli. - Caratteristiche generali - Le fondazioni sono del tipo "a plinti", mentre la struttura portante in elevazione è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato. Le murature di tamponamento sono del tipo "a cassetta" ed i solai sono in latero-cemento. la copertura è a padiglione.



Le finiture esterne dell'immobile sono ad intonaco civile non tinteggiato. - Caratteristiche dell'immobile pignorato - Il bene in oggetto è raggiungibile da un percorso carrabile il cui accesso è posto su via degli Aranci. L'omogenea distribuzione interna degli spazi comprende un soggiorno, una cucina, e servizi al piano terra; tre camere da letto e bagno al piano primo. La pavimentazione, presente in tutti gli ambienti, è in parquet ad eccezione della cucina, dei bagni e dei ripostigli ove è presente la ceramica. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetro a taglio termico e persiane alla romana, mentre l'accesso al bene avviene attraverso un portone in legno rinforzato. Gli infissi interni sono il legno tamburato. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici: impianto elettrico a 220V sottotraccia. L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è pari a 2.70 ml al piano terra e 2.80 ml al piano primo.

Lo smaltimento dei reflui avviene tramite sub-irrigazione mentre l'approvvigionamento idrico è assicurato da un pozzo artesiano

---

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su unico livello, al piano terra. E' ubicato nel Comune di Cisterna di Latina in via degli Aranci snc, con esposizione a nord / nord-est e circondato da terreni agricoli. - Caratteristiche generali - Le fondazioni sono del tipo "a sacco", mentre la muratura portante in elevazione è costituita blocchetti di tufo. La copertura è con solaio in latero cemento piano.

L'immobile non presenta finiture esterne e gli infissi esterni sono in ferro.

Sono inoltre presenti due tettoie con struttura portante in profilati d'acciaio sormontate da lamiera grecata

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Il terreno oggetto di esecuzione è di forma irregolare, con giacitura in leggero declivio, con esposizione sull'asse nord-ovest sud-est. Si presenta in buono stato conservativo, privo di colture messe a dimora ma con la presenza di alcuni alberi da frutto ed olivi. Non si rinvencono impianti di irrigazione e non presenta miglorie di alcuna tipologia. Nel vigente PRG del comune di Cisterna di Latina ricade in zona "H rurale"

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE

---

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

IL TERRENO RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1983 al 14/11/2005	**** Omissis ****	SENTENZA N.1023/83			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRETURA DI VELLETRI	12/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	21/07/1984		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
VELLETRI	10/01/1984	631	107		
Dal 14/11/2005 al 02/11/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	14/11/2005	40352	16797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	15/11/2005	37532	18327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1983 al 14/11/2005	**** Omissis ****	<b>SENTENZA N.1023/83</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETURA DI VELLETRI	12/12/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	21/07/1984		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VELLETRI	10/01/1984	631	107		
Dal 14/11/2005 al 02/11/2018	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COPPOLA GIUSEPPE	14/11/2005	40352	16797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Latina	15/11/2005	37532	18327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1983 al 14/11/2005	**** Omissis ****	<b>SENTENZA N.1023/83</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRETURA DI VELLETRI	12/12/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	21/07/1984		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VELLETRI	10/01/1984	631	107		



Dal 14/11/2005 al 02/11/2018	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COPPOLA GIUSEPPE	14/11/2005	40352	16797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Latina	15/11/2005	37532	18327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 05/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 15/11/2005  
Reg. gen. 37533 - Reg. part. 11930  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %  
Rogante: Coppola Giuseppe

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 15/09/2015  
Reg. gen. 18427 - Reg. part. 13545  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 19/01/2017  
Reg. gen. 1473 - Reg. part. 1069  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 21/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 15/11/2005  
Reg. gen. 37533 - Reg. part. 11930  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %  
Rogante: Coppola Giuseppe

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 15/09/2015  
Reg. gen. 18427 - Reg. part. 13545  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 19/01/2017  
Reg. gen. 1473 - Reg. part. 1069  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 21/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 15/11/2005  
Reg. gen. 37533 - Reg. part. 11930  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %  
Rogante: Coppola Giuseppe



## Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 15/09/2015  
Reg. gen. 18427 - Reg. part. 13545  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 19/01/2017  
Reg. gen. 1473 - Reg. part. 1069  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato in data 09/03/1976 con Delibera di Giunta della Regione Lazio n. 893. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'ambito della zona AGRICOLA.

Per tutti i vincoli si rimanda alla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica n.149 rilasciato in data 06/09/2018

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato in data 09/03/1976 con Delibera di Giunta della Regione Lazio n. 893. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'ambito della zona AGRICOLA.

Per tutti i vincoli si rimanda alla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica n.149 rilasciato in data 06/09/2018

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato in data 09/03/1976 con Delibera di Giunta della Regione Lazio n. 893. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'ambito della zona AGRICOLA.

Per tutti i vincoli si rimanda alla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica n.149 rilasciato in data 06/09/2018

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---



Il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Cisterna di Latina al fine di estrarre copia della documentazione amministrativa relativa a pratiche edilizie attestanti la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in questione.

Dall'accesso è emerso che per l'immobile "de quo" è stata rilasciata Concessione Edilizia n.102 del 26/07/2001.

A seguito dell'acquisizione del permesso è stato comunicato anche l'inizio dei lavori in data 09/08/2001 prot. n. 29639.

Non si riscontrata alcuna richiesta e/o concessione in variante.

Il raffronto dei documenti con l'attuale stato dei luoghi ha evidenziato la parziale difformità dell'immobile rispetto al progetto autorizzato.

Nello specifico, al piano terra è stata realizzata abusivamente una superficie maggiore di circa 71.00 mq, mentre al piano primo una superficie di circa 51.00 mq.

L'immobile realizzato è stato censito il 09/05/2005 con una consistenza ancora differente rispetto sia al progetto concesso che a quanto realizzato, presentando superficie ancora differenti.

Le superfici eccedenti non possono in nessun modo essere regolarizzate poiché le ragioni del credito sono successive all'ultima legge sul condono edilizio (Legge 326/03).

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Cisterna di Latina al fine di estrarre copia della documentazione amministrativa relativa a pratiche edilizie attestanti la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in questione.

Dall'accesso è emerso che per l'immobile "de quo" è stata rilasciata Concessione Edilizia n.102 del 26/07/2001.

A seguito dell'acquisizione del permesso è stato comunicato anche l'inizio dei lavori in data 09/08/2001 prot. n. 29639.

Non si riscontrata alcuna richiesta e/o concessione in variante.

Il raffronto dei documenti con l'attuale stato dei luoghi ha evidenziato la parziale difformità dell'immobile rispetto al progetto autorizzato.

Nello specifico sono presenti due tettoie totalmente abusive che non è possibile regolarizzare.

Pertanto dovranno essere rimosse.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Il raffronto dei documenti con l'attuale stato dei luoghi ha evidenziato la parziale difformità dell'immobile rispetto al progetto autorizzato.



Nello specifico sono presenti due tettoie totalmente abusive che non è possibile regolarizzare. Pertanto dovranno essere rimosse.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NULLA DA RILEVARE

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NULLA DA RILEVARE

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NULLA DA RILEVARE

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 degli Aranci, piano T-1  
TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 425, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 274.023,00  
Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in tutta la loro potenzialità ai fini della vendita. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del



più probabile valore di mercato: 1. valori dichiarati negli atti di compravendita avvenuti nella stessa zona; 2. valori dettati dall'Agenzia del Territorio (OMI); Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa, effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può ritenere congruo assegnare un valore al metro mq pari ad € 850,00 per il villino.

Purtroppo la presenza di illeciti edilizi, anche di notevole portata ed importanza, implica spese accessorie da impiegare esclusivamente per la demolizione e/o rimozione degli abusi che all'attualità non sono sanabili.

Per quanto riguarda il villino, come meglio visibile nell'allegato grafico, deve essere demolita una superficie pari a 71,00 mq al piano terra e 50,00 mq al piano primo.

Oltre ciò, devono essere previste tutte quelle opere atte a restituire la funzionalità all'immobile legittimo. intendendo con ciò rifacimenti di muri, strutture portanti e copertura.

Dovrà inoltre essere predisposta la documentazione urbanistica necessaria per sanare le difformità prospettiche del villino.

La spesa presunta per le demolizioni, il carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta, le ricostruzioni necessarie a ristabilire la funzionalità dell'immobile e le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche urbanistiche propedeutiche alla regolarizzazione della parte concessionata, sono stimate in circa € 100.000,00 da decurtarsi al valore di stima determinato.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T  
TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU UNICO PIANO FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 426, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 19.160,00

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in tutta la loro potenzialità ai fini della vendita. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato: 1. valori dichiarati negli atti di compravendita avvenuti nella stessa zona; 2. valori dettati dall'Agenzia del Territorio (OMI); Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa, effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può ritenere congruo assegnare un valore al metro mq pari ad € € 400,00 per il magazzino. Pertanto il valore stimato dei beni, SE FOSSE COMPLETAMENTE LEGITTIMO, sarebbe di di € 19.160,00

Purtroppo la presenza di illeciti edilizi implica spese accessorie da impiegare esclusivamente per la rimozione degli abusi che all'attualità non sono sanabili.

Pertanto devono essere rimosse le tettoie esterne con una spesa presunta di circa € 4.000,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T  
TRATTASI DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA

Identificato al catasto Terreni - Fg. 156, Part. 542, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 25.472,00

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in tutta la loro potenzialità ai fini della vendita. Il metodo di stima che si intende utilizzare è



quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato: 1. valori dichiarati negli atti di compravendita avvenuti nella stessa zona; 2. valori dettati dall'Agenzia del Territorio (OMI); Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa, effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può ritenere congruo assegnare un valore al metro mq pari ad € 2,00 per il terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1	322,38 mq	850,00 €/mq	€ 274.023,00	100,00	€ 274.023,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T	47,90 mq	400,00 €/mq	€ 19.160,00	100,00	€ 19.160,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T	12736,00 mq	2,00 €/mq	€ 25.472,00	100,00	€ 25.472,00
				Valore di stima:	€ 318.655,00

Valore di stima: € 318.655,00

**Valore finale di stima: € 318.655,00**

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.

Il reale valore di stima dovrà essere quello derivante dalla decurtazione delle spese necessarie a rimuovere gli illeciti edilizi.

Pertanto:

- € 318.655,00: valore stimato;
- € 125.000,00: costi per eliminazione abusi non sanabili, ricostruzioni e regolarizzazione opere sanabili villino;



- € 4.000,00: costi per eliminazione abusi non sanabili magazzino

Valore finale degli immobili oggetto di esecuzione: € 189.655,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 05/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Donadio Gianluca

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale inizio operazioni
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa aggiornato
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure ipocatastali e catastali aggiornate
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia ed inizio lavori
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Progetto allegato alla concessione edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - atto d'obbligo
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tipo mappale e variazione docfa
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ape



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1  
TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 425, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato in data 09/03/1976 con Delibera di Giunta della Regione Lazio n. 893. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'ambito della zona AGRICOLA. Per tutti i vincoli si rimanda alla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica n.149 rilasciato in data 06/09/2018
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T  
TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU UNICO PIANO FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 426, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato in data 09/03/1976 con Delibera di Giunta della Regione Lazio n. 893. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'ambito della zona AGRICOLA. Per tutti i vincoli si rimanda alla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica n.149 rilasciato in data 06/09/2018
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T  
TRATTASI DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 156, Part. 542, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato in data 09/03/1976 con Delibera di Giunta della Regione Lazio n. 893. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nell'ambito della zona AGRICOLA. Per tutti i vincoli si rimanda alla lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica n.149 rilasciato in data 06/09/2018

**Prezzo base d'asta: € 318.655,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.655,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 425, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	322,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	NULLA DA RILEVARE		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 426, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	47,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	NULLA DA RILEVARE		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO CHE SI SVILUPPA SU UNICO PIANO FUORI TERRA, INSERITO IN UN CONTESTO AGRICOLO CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA COMUNALE DENOMINATA "VIA DEGLI ARANCI".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 156, Part. 542, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	12736,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	NULLA DA RILEVARE		



<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	IL TERRENO RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE

