
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zanni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	12
Dati Catastali	13



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	14
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	17



Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2022 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.984,00	34



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	37



INCARICO

In data 27/11/2023, il sottoscritto Arch. Zanni Alessandro, con studio in Via Carlo Pisacane, 26 - 04100 - Latina (LT), email alezanni@libero.it, PEC alessandro.zanni@archiworldpec.it, Tel. 0773 472442, Fax 0773 472442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1 (Coord. Geografiche: 41°38'4,32"N-12°49'31.07"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 (Coord. Geografiche: 41°38'4,32"N-12°49'31.07"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 (Coord. Geografiche: 41°38'4,32"N-12°49'31.07"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Il fabbricato è costituito da una casa unifamiliare su due livelli fuori terra. E' sita in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord ,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 L'edificio, con corte, è composto da due piani fuori terra , al piano terra vi è un soggiorno pranzo con un bagno e un portico, tramite una scala si accede al piano superiore dove vi sono tre camere da letto, disimpegni, un bagno, un balcone e un terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data quindici del mese di febbraio 2024 è stato effettuato l'accesso al bene, era presente uno degli esecutati nella persona del sig. **** Omissis ****, di cui si allega verbale di accesso sub. 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17



Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Latina al foglio 158 mappale 355, lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data quindici del mese di febbraio 2024 è stato effettuato l'accesso al bene, era presente uno degli esecutati nella persona del sig. **** Omissis ****. di cui si allega verbale di accesso sub. 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina al Foglio 158 mappale 288, lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data quindici del mese di febbraio 2024 è stato effettuato l'accesso al bene, era presente uno degli esecutati nella persona del sig. **** Omissis ****. di cui si allega verbale di accesso sub. 2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

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



Alla presente relazione di stima è allegato l'atto di provenienza e gli atti precedenti ultraventennali, così come la cronistoria catastale. Pertanto si afferma la completezza della documentazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

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

Alla presente relazione di stima è allegato l'atto di provenienza e gli atti precedenti ultraventennali, così come la cronistoria catastale. Pertanto si afferma la completezza della documentazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

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

Alla presente relazione di stima è allegato l'atto di provenienza e gli atti precedenti ultraventennali, così come la cronistoria catastale. Pertanto si afferma la completezza della documentazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

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.

I due soggetti coniugati hanno contratto matrimonio in data **** Omissis **** in Cori come da allegato estratto di matrimonio (allegato n° 3) dove non risultano annotazioni. Sono residenti in Cori Via **** Omissis **** con la propria famiglia. Si allega certificato di residenza e stato di famiglia. Allegato 4

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

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.

I due soggetti coniugati hanno contratto matrimonio in data **** Omissis **** in Cori come da allegato estratto di matrimonio (allegato n° 3) dove non risultano annotazioni. Sono residenti in Cori Via **** Omissis **** con la propria famiglia. Si allega certificato di residenza e stato di famiglia. Allegato 4

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

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.

I due soggetti coniugati hanno contratto matrimonio in data 24/07/1993 in Cori come da allegato estratto di matrimonio (allegato n° 3) dove non risultano annotazioni. Sono residenti in Cori Via **** Omissis **** con la propria famiglia. Si allega certificato di residenza e stato di famiglia. Allegato 4

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

L'edificio confina ad Ovest con strada comunale Via degli Aranci, a Sud con mappale individuato al foglio 158 n° 288 stessa proprietà, a Ovest con mappale individuato al foglio 158 n° 355 stessa proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno confina a Nord con mappale 701 di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, a Est con Fosso e a SUD con mappale 288 della stessa proprietà.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno confina a Nord con il mappale 355 della stessa proprietà, a Est con Fosso e a SUD con mappale 437 di proprietà di **** Omissis ****, ad Ovest con strada comunale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,61 mq	70,24 mq	1	70,24 mq	2,70 m	Terra
Loggia	16,00 mq	16,80 mq	0,40	6,72 mq	2,75 m	terra
Abitazione	53,26 mq	69,79 mq	1	69,79 mq	2,75 m	primo
Balcone scoperto	2,78 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	19,78 mq	20,72 mq	0,25	5,18 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				152,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima ha una corte di circa 500 mq. come si evince dall'elaborato planimetrico all.to 10. Inoltre è sito in zona agricola fuori dal centro cittadino del Comune di Cisterna di Latina, è comunque raggiunto da principali servizi (acqua, luce).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4450,00 mq	4450,00 mq	1	4450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4450,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è sito in zona agricola fuori dal centro cittadino del Comune di Cisterna di Latina, è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	690,00 mq	690,00 mq	1	690,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				690,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è sito in zona agricola fuori dal centro cittadino del Comune di Cisterna di Latina, è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1996 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 503, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 50 mq Rendita € 108,46 Piano terra
Dal 09/07/1996 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 503, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 50 mq Piano primo
Dal 11/12/2009 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 503, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47



		Piano T-1
Dal 28/03/2011 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 503, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano T -1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, specificatamente i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ma non sono residenti nell'edificio oggetto di esecuzione.

Si specifica come da visure catastali allegate 12, che l'edificio individuato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Latina risulta al foglio 158 particella 503 sub. 4 e che sono stati soppressi i sub. 1,2,3 come risultano nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina in favore di **** Omissis **** allegato sub. 6 e nell'atto di compravendita **** Omissis **** **** Omissis **** E **** Omissis ****, come da atto allegato sub. 7

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1988 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 355 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 44 50 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 6,89
Dal 11/12/2009 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 355 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 44 50 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 6,89
Dal 28/03/2011 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 355 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 44 50 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 6,89

I titolari catastali corrispondono a quelli reali specificatamente i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ma non sono residenti nell'edificio oggetto di esecuzione.

Si specifica come da visure catastali allegate 15, che il terreno individuato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Latina risulta al foglio 158 particella 355.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1988 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 288 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 90



		Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,07
Dal 11/12/2009 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 288 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 90 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,07
Dal 28/03/2011 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 288 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 90 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,07

I titolari catastali corrispondono a quelli reali specificatamente i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, ma non sono residenti nell'edificio oggetto di esecuzione.

Si specifica come da visure catastali allegate 12, che l'edificio individuato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Latina risulta al foglio 158 particella 503 sub. 4 e che sono stati soppressi i sub. 1,2,3 come risultano nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina in favore di **** Omissis **** allegato sub. 6 e nell'atto di compravendita **** Omissis **** **** Omissis **** E **** Omissis ****, come da atto allegato sub. 7

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	503	4		A2	3	4,5 vani	113 mq	383,47 €	T -1	SI

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo dell'immobile effettuato durante l'accesso si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.



Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
158	355				Oliveto	2	00 44 50 mq	13,1 €	6,89 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato durante l'accesso si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
158	288				Oliveto	2	00 6 90 mq	2,03 €	1,07 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato durante l'accesso si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

L'edificio non è abitato e fruito, all'interno è privo di mobili ad eccezione di alcuni letti accatastati. Il tutto come da foto allegate sub.8 .

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cori il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Cori in Via **** Omissis **** e presso il Comune di Cori l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano coniugati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno è in uno stato di abbandono, non coltivato. Il tutto come da foto allegate sub.8 .

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cori il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Cori in Via **** Omissis **** e presso il Comune di Cori l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano coniugati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno è in uno stato di abbandono, non coltivato. Il tutto come da foto allegate sub.8 .

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cori il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Cori in Via **** Omissis **** e presso il Comune di Cori l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano coniugati.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Il fabbricato risulta ad oggi disabitato, non vi sono contratti , nè i beni sono dati in uso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno non è coltivato e privo di manutenzione ,non vi sono contratti , nè il terreno è dato in uso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno non è coltivato e privo di manutenzione ,non vi sono contratti , nè il terreno è dato in uso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1



L'immobile risulta ad oggi disabitato e abbandonato a qualsiasi manutenzione, la corte è piena di rovi ed erbacce tanto che è stato abbastanza difficile l'accesso al bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno risulta ad oggi non coltivato e abbandonato a qualsiasi manutenzione, è pieno di rovi ed erbacce tanto che è stato abbastanza difficile l'accesso al bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Il terreno risulta ad oggi non coltivato e abbandonato a qualsiasi manutenzione, è pieno di rovi ed erbacce tanto che è stato abbastanza difficile l'accesso al bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17, EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Non vi sono parti condominiali in quanto la residenza è costituita da un edificio unifamiliare con i terreni in aderenza di proprietà che fanno parte del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Non vi sono parti condominiali in quanto al terreno si accede dalla corte dell'edificio della stessa proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Non vi sono parti condominiali in quanto al terreno si accede dalla corte dell'edificio della stessa proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17, EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Non risultano vincoli dato anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina allegato sub. 19.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Non risultano vincoli dato anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17



Non risultano vincoli dato anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Fondazioni a sacco per muratura portante costituita da blocchi in tufo e pietrame.

Esposizione Nord Est, Sud Ovest.

Altezza interna ml. 2.75 sia per il piano terra che per il piano primo.

Strutture verticali parte in muratura portante in blocchi di tufo e pietrame, mentre i solai sono in latero-cemento. La copertura è piana con impermeabilizzazione costituita da guaina in polimeri e marmette di cemento. Il vano scala ha una copertura in travi in legno, con tegole in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco del tipo civile, come le pareti esterne. Pavimentazione interna in monocottura, i bagni in maioliche, la scala di comunicazione tra il piano terra e il primo piano in mattoni in cotto. Vi sono due porte di accesso una del tipo blindato nella parte retrostante l'edificio, mentre l'altra in ferro prospiciente il portico sulla parte anteriore dell'edificio stesso. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e le persiane in ferro. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, l'impianto idrico da ristrutturare anche se sono presenti i sanitari nei bagni. L'impianto termico è costituito da termosifoni ma la caldaia è fuori uso, mancante di libretto di manutenzione alimentata da bombolone interrato che non è stato possibile individuare per la presenza di rovi e piante infestanti. L'abitazione è allacciata alla rete idrica comunale. Vi è una corte afferente all'edificio di circa 500 mq. E' presente un pozzo per l'acqua e lo scarico delle acque reflue avviene tramite fossa biologica a tenuta, così come riferito dall'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'edificio abbisogna di manutenzione ordinaria per l'impianto idrico sanitario e controllo della copertura così come la tinteggiatura dell'immobile sia interna che esterna.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

La superficie del terreno agricolo è pari a 4450 m², risulta in zona pianeggiante. Il terreno si presenta abbandonato ad ogni coltivazione e manutenzione. Vi sono alcuni alberi di olivo non mantenuti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

La superficie del terreno agricolo è pari a 690 m², risulta in zona pianeggiante. Il terreno si presenta abbandonato ad ogni coltivazione e manutenzione. Vi sono alcuni alberi di olivo non mantenuti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

L'immobile risulta libero



L'immobile non è abitato, in quanto all'atto del sopralluogo di accesso, si è potuto riscontrare l'assenza di mobili e attrezzatura di cucina che non rendono abitabile la residenza stessa. Ad oggi l'edificio è di proprietà degli esecutati ma che non sono residenti. Infatti al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/02/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

L'immobile risulta libero

Ad oggi il terreno è di proprietà degli esecutati ma che non sono residenti. Infatti al momento dell'accesso al terreno oggetto di pignoramento, effettuato in data 15/02/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

L'immobile risulta libero

Ad oggi il terreno è di proprietà degli esecutati ma che non sono ivi residenti. Infatti al momento dell'accesso al terreno oggetto di pignoramento, effettuato in data 15/02/2024, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17, EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1996 al 11/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capecelatro Edmondo Maria notaio in Velletri	09/07/1996	44665	11515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	26/07/1996	13485	9577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRO DI VELLETRI	29/07/1996	840	



Dal 11/12/2009 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento Tribunale di Latina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Esecuzione Dott. Tuccillo	11/12/2009	4069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	21/12/2009	32992	20379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2011 al 13/03/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AUGUSTO BELLAGAMBA notaio in Roma	28/03/2011	115000	37743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	01/04/2011	7731	5170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione sub. n° 5, come il precedente atto consistente nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina del 11/12/2009 allegato 6 e a sua volta precedente atto di compravendita del 09/07/1996. allegato 7.

Bisogna specificare che è stata effettuata variazione catastale con la quale è stato creato il sub. 4 con la seguente soppressione del sub. 1, sub. 2 e sub. 3. (vedi Visura storica all.to 13)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1996 al 11/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capecelatro Edmondo Maria notaio in Velletri	09/07/1996	44665	11515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	26/07/1996	13485	9577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
REGISTRO DI VELLETRI	29/07/1996	840			
Dal 11/12/2009 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento Tribunale di Latina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Esecuzione Dott. Tuccillo	11/12/2009	4069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	21/12/2009	32992	20379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2011 al 13/03/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AUGUSTO BELLAGAMBA notaio in Roma	28/03/2011	115000	37743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	01/04/2011	7731	5170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione sub. n° 5, come il precedente atto consistente nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina del 11/12/2009 allegato 6 e a sua volta precedente atto di compravendita del 09/07/1996. allegato 7.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1996 al 11/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capecelatro Edmondo Maria notaio in Velletri	09/07/1996	44665	11515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	26/07/1996	13485	9577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
REGISTRO DI VELLETRI	29/07/1996	840			
Dal 11/12/2009 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento Tribunale di Latina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Esecuzione Dott. Tuccillo	11/12/2009	4069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	21/12/2009	32992	20379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2011 al 13/03/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AUGUSTO BELLAGAMBA notaio	28/03/2011	115000	37743



		in Roma			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	01/04/2011	7731	5170
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione sub. n° 5, come il precedente atto consistente nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina del 11/12/2009 allegato 6 e a sua volta precedente atto di compravendita del 09/07/1996. allegato 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 13/03/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Iscritto a LATINA il 01/04/2011
 Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1350
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 200.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00



Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 115001
N° raccolta: 37744

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 25/11/2022
Reg. gen. 31336 - Reg. part. 23310
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte: : 1) Cancellazione IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (iscritta il 01/04/2011 al n. 7732 di formalità): sono dovuti: • Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00. 2) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 25/11/2022 al n. 31336 di formalità) sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00.

Formalità pregiudizievoli : box note vedi all.to 20 e all.to 22.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 13/03/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a LATINA il 01/04/2011
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 115001
N° raccolta: 37744

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 25/11/2022
Reg. gen. 31336 - Reg. part. 23310
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte: : 1) Cancellazione IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (iscritta il 01/04/2011 al n. 7732 di formalità): sono dovuti: • Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00. 2) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 25/11/2022 al n. 31336 di formalità) sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00.

Formalità pregiudizievoli : box note vedi all.to 20 e all.to 22.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 13/03/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a LATINA il 01/04/2011



Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 115001
N° raccolta: 37744

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 25/11/2022
Reg. gen. 31336 - Reg. part. 23310
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte: : 1) Cancellazione IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (iscritta il 01/04/2011 al n. 7732 di formalità): sono dovuti: • Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00. 2) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 25/11/2022 al n. 31336 di formalità) sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00.

Formalità pregiudizievoli : box note vedi all.to 20 e all.to 22.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina in data 20/02/2024 e rilasciato in data 29/02/2024 n° 53 allegato sub. 18 :



ricade in ZONA AGRICOLA di P.R.G. e ricade nel P.T.P.R. TAV A Sistema del Paesaggio Naturale , Paesaggio agrario , TAV. B Aree boscate .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina in data 20/02/2024 e rilasciato in data 29/02/2024 n° 53 allegato sub. 19 :

ricade in ZONA AGRICOLA di P.R.G. e ricade nel P.T.P.R. TAV A Sistema del Paesaggio Naturale , Paesaggio agrario , TAV. B Aree boscate .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina in data 20/02/2024 e rilasciato in data 29/02/2024 n° 53 allegato sub. 19 :

ricade in ZONA AGRICOLA di P.R.G. e ricade nel P.T.P.R. TAV A Sistema del Paesaggio Naturale , Paesaggio agrario , TAV. B Aree boscate .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

L'immobile non 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 è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita Augusto BELLAGAMBA notaio in Roma del 28/03/2011 repertorio n.115000 Raccolta n. 37743 dall'IMMOBILINVEST CASA D'ASTE s.r.l.con sede in Latina, a sua volta è pervenuto con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Latina in data 11/12/2009 ed è stato edificato la prima volta per quanto concerne il piano terra con regolare Nulla Osta Edilizia n° 2296 rilasciata dal Comune di Cisterna in data 13/12/1971.(all.to 18 e 28)

Successivamente è stato realizzato il piano primo abusivamente ed è stata presentata dalla precedente proprietà una prima domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01/04/1986 prot. 10140 ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47.(All.to 25)

In seguito dalla proprietà IMMOBILINVEST CASA D'ASTE S.R.L. è stata presentata una seconda domanda per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria in data 23/03/2010 prot. 13012 ai sensi della Legge n° 326/2003 per ampliamento al piano terra e primo piano, costituito dal nuovo vano scala chiuso e dal terrazzo fronte strada.(all.to 26). Inoltre dal Comune di Cisterna di Latina Ufficio speciale condono edilizio è stato rilasciato in data 28/01/2011 Certificato Insussistenza vincoli ostatici al rilascio della Concessione in Sanatoria di cui agli artt. 32-33 Legge 47/85 relativo alla pratica n° 1244 - Sanatoria Legge 326/03.(allegato n. 9).

E' stata rilasciata nota da parte del Comune di Cisterna di Latina in data 19/02/2019 prot. 8401 nella quale si comunicava di produrre la documentazione necessaria al rilascio della concessione in sanatoria. allegato sub 17. IL sottoscritto ha acquisito dall' IGM fotografia area del 2003 per riscontrare la presenza dell'immobile che si allega alla presente sub. 27.

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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'accatastamento, mentre non sono state presentati progetti relativi allo stato di fatto odierno.

Per adeguare l'impianto termico con l'installazione di una nuova caldaia, il controllo dell'impianto elettrico così come quello idrico sanitario saranno necessari circa 10.000 euro.

Inoltre per la regolarizzazione della pratica edilizia per spese del tecnico e aggiornamento degli oneri saranno necessari circa 8.000 € per un totale di 18.000 €.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

L'immobile non 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.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

L'immobile non 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.

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri e vincoli condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

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

Non sono presenti oneri e vincoli condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

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

Non sono presenti oneri e vincoli 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** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1

Il fabbricato è costituito da una casa unifamiliare su due livelli fuori terra. E' sita in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord ,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 L'edificio, con corte, è composto da due piani fuori terra , al piano terra vi è un soggiorno pranzo con un bagno e un portico, tramite una scala si accede al piano superiore dove vi sono tre camere da letto, disimpegni, un bagno, un balcone e un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 503, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 122.144,00

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.

L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici dello stato dei luoghi.

STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n. 18) sono i seguenti: VALORI Anno 2023 SEMESTRE 1 Provincia: LATINA Comune: Cisterna di Latina/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale Tipologia :Ville e Villini ; STATO DI CONSERVAZIONE : Normale .In considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 800€/m2.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17

Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Latina al foglio 158 mappale 355,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 355, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 26.700,00

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.

L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici dello stato dei luoghi.

STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente in zona



Extraurbana ZONA AGRICOLA DEL COMUNE di Cisterna di Latina, in considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 6 €/m2.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17

Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina al Foglio 158 mappale 288, lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 288, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 4.140,00

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.

L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici dello stato dei luoghi.

STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente in zona Extraurbana ZONA AGRICOLA DEL COMUNE di Cisterna di Latina, in considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 6 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1	152,68 mq	800,00 €/mq	€ 122.144,00	100,00%	€ 122.144,00
Bene N° 2 - Terreno Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	4450,00 mq	6,00 €/mq	€ 26.700,00	100,00%	€ 26.700,00
Bene N° 3 - Terreno Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17	690,00 mq	6,00 €/mq	€ 4.140,00	100,00%	€ 4.140,00
Valore di stima:					€ 152.984,00

Valore di stima: € 152.984,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 134.984,00

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.

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 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zanni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - ORTOFOTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto notaio Bellagamba
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di trasferimento Tribunale di Latina
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 8 Foto - Elaborati fotografici



- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di insussistenza vincoli
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Estratto di mappa F 158 mapp. 355 e mapp. 288
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura F158 part. 503 sub. 4
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica F158 p 503
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica terreni F158 mapp 288
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica terreni F158 mapp. 355
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota ufficio condono del Comune di Cisterna di Latina
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nulla Osta per esecuzione lavori edili
- ✓ N° 19 Certificato destinazione urbanistica - Certificato rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina
- ✓ N° 20 Altri allegati - Pignoramento
- ✓ N° 21 Altri allegati - Trascrizione atto di provenienza compravendita
- ✓ N° 22 Altri allegati - Iscrizione atto di Mutuo
- ✓ N° 23 Altri allegati - Valori OMI Agenzia delle entrate
- ✓ N° 24 Altri allegati - Certificazione di idoneità sismica
- ✓ N° 25 Altri allegati - Istanza di sanatoria ai sensi Legge 47/85
- ✓ N° 26 Altri allegati - Istanza di condono edilizio ai sensi Legge 326/2003
- ✓ N° 27 Foto - Foto aerea IGM del 2003
- ✓ N° 28 Tavola del progetto - Progetto allegato alla istanza di concessione in sanatoria L 47/85



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1
Il fabbricato è costituito da una casa unifamiliare su due livelli fuori terra. E' sita in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord ,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 L'edificio, con corte, è composto da due piani fuori terra , al piano terra vi è un soggiorno pranzo con un bagno e un portico, tramite una scala si accede al piano superiore dove vi sono tre camere da letto, disimpegni, un bagno, un balcone e un terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 503, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina in data 20/02/2024 e rilasciato in data 29/02/2024 n° 53 allegato sub. 18 : ricade in ZONA AGRICOLA di P.R.G. e ricade nel P.T.P.R. TAV A Sistema del Paesaggio Naturale , Paesaggio agrario , TAV. B Aree boscate .
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17
Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Latina al foglio 158 mappale 355,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 . Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 355, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina in data 20/02/2024 e rilasciato in data 29/02/2024 n° 53 allegato sub. 19 : ricade in ZONA AGRICOLA di P.R.G. e ricade nel P.T.P.R. TAV A Sistema del Paesaggio Naturale , Paesaggio agrario , TAV. B Aree boscate .
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17
Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina al Foglio 158 mappale 288,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 . Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 288, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cisterna di Latina in data 20/02/2024 e rilasciato in data 29/02/2024 n° 53 allegato sub. 19 : ricade in ZONA AGRICOLA di P.R.G. e ricade nel P.T.P.R. TAV A Sistema del Paesaggio Naturale , Paesaggio agrario , TAV. B Aree boscate .

Prezzo base d'asta: € 134.984,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.984,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17 , edificio unico, piano T-P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 503, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	152,68 mq
Stato conservativo:	L' immobile risulta ad oggi disabitato e abbandonato a qualsiasi manutenzione , la corte è piena di rovi ed erbacce tanto che è stato abbastanza difficile l'accesso al bene.		
Descrizione:	Il fabbricato è costituito da una casa unifamiliare su due livelli fuori terra. E' sita in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord ,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 L'edificio, con corte, è composto da due piani fuori terra , al piano terra vi è un soggiorno pranzo con un bagno e un portico, tramite una scala si accede al piano superiore dove vi sono tre camere da letto, disimpegni, un bagno, un balcone e un terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 355, Qualità Oliveto	Superficie	4450,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta ad oggi non coltivato e abbandonato a qualsiasi manutenzione , è pieno di rovi ed erbacce tanto che è stato abbastanza difficile l'accesso al bene.		
Descrizione:	Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Latina al foglio 158 mappale 355,lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via degli Aranci, n° 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 288, Qualità Oliveto	Superficie	690,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta risulta ad oggi non coltivato e abbandonato a qualsiasi manutenzione , è pieno di rovi ed erbacce tanto che è stato abbastanza difficile l'accesso al bene.		
Descrizione:	Il terreno è sito in Comune di Cisterna di Latina in zona agricola zona Nord individuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina al Foglio 158 mappale 288, lontano dal centro urbano, immerso nella campagna. Non vi sono servizi in zona, dista circa quattro chilometri dall'arteria principale Statale Appia. Vedi ortofoto allegato 1 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17 , EDIFICIO UNICO, PIANO T-P1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a LATINA il 01/04/2011
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 115001
N° raccolta: 37744

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 25/11/2022
Reg. gen. 31336 - Reg. part. 23310
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a LATINA il 01/04/2011
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00



Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 115001
N° raccolta: 37744

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 25/11/2022
Reg. gen. 31336 - Reg. part. 23310
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA DEGLI ARANCI, N° 17

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a LATINA il 01/04/2011
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 115001
N° raccolta: 37744

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LATINA il 25/11/2022
Reg. gen. 31336 - Reg. part. 23310
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

