

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pedace Susanna, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 203.008,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 02/06/2025, il sottoscritto Ing. Pedace Susanna, con studio in Via V. Monti, 42 - 04100 - Latina (LT), email susanna.pedace@gmail.com, PEC susanna.pedace@ingpec.eu, Tel. 0773 665877, Fax 0773 665877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento posto al piano 3 di una palazzina realizzata precedentemente al 1967. L'edificio è costituito da n.6 piani fuori terra ( piano negozi, 4 piani abitativi e piano attico), sito nel territorio del Comune di Latina ubicato in prossimità del centro; La palazzina esternamente è intonacata e tinteggiata; mostra rifiniture vetuste e presenta anche alcune evidenti criticità manutentive in corrispondenza dei balconi; nel complesso la palazzina può essere tranquillamente classificata come edilizia di tipo economico popolare. Internamente è priva di ascensore e le parti comuni, sebbene con caratteri popolari economici, presentano un sufficiente grado di cura realizzativa. L'immobile oggetto di E.I è ubicato in zona centrale a poca distanza dall'ufficio postale, dall'università e dai negozi; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 141, particella 85, sub. 10; esso è composto da un ingresso disimpegno, una cucina, un bagno, un wc, una veranda, 4 camere, ed un soggiorno e dotato di due balconi con affaccio sulla strada.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Nella Certificazione notarile datata 13/09/2024 e nella ispezione ipotecaria allegata stessa data, non risulta riportata la TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presentata poi in data 16/09/2024 (Registro Generale 23048 Registro part. 18009) e trasmessa in atti in data 26/09/2024.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Da certificato di stato civile del 30/07/2025 depositato in atti dal Custode Giudiziario, l'esecutato risulta di stato libero.

## CONFINI

---

L'immobile in oggetto confina con ballatoio del vano scala condominiale che ha accesso da strada comunale, con appartamento proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,10 m	TERZO
Veranda	6,50 mq	7,00 mq	0,95	6,60 mq	3,10 m	TERZO
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	TERZO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 85, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Piano terzo
Dal 29/10/1987 al 28/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 85, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 2,36 Piano terzo
Dal 28/09/1999 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 85, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 764,36 Piano terzo

L'identificativo catastale del fabbricato in cui è sito l'immobile staggito risulta in mappa (catasto terreni) corrispondente al Foglio 141 Particella 115; al catasto fabbricati l'identificativo catastale risulta correttamente corrispondente al Foglio 141 Particella 85; si allega estratto di mappa esplicativo.  
Il sottoscritto ha provveduto a segnalare agli uffici del catasto tale incongruità.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	141	85	10	1	A2	5	8 vani	160 mq	764,36 €	terzo	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la PLANIMETRIA catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per un divisorio di tipologia leggera che riduce la superficie del salone per far posto ad una camera da letto come meglio evidenziato nel report fotografico e nella planimetria allegata.

Si precisa inoltre che l'immobile staggito risulta in mappa (catasto terreni) corrispondente al Foglio 141 Particella 115; al catasto fabbricati l'identificativo catastale risulta correttamente corrispondente al Foglio 141 Particella 85.



Il sottoscritto ha chiesto la RETTIFICA CARTOGRAFICA AL CATASTO TERRENI poiché l'identificativo catastale del fabbricato in cui è sito l'immobile staggito attualmente risulta in mappa (catasto terreni) corrispondente al Foglio 141 Particella 115; al catasto fabbricati l'identificativo catastale risulta correttamente corrispondente al Foglio 141 Particella 85, pertanto si è chiesto di ripristinare il mappale 85 attualmente corrispondente sulla mappa alla particella 115 poiché erroneamente indicato per trasporto dalla mappa urbana.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. Nella Certificazione notarile datata 13/09/2024 e nella ispezione ipotecaria allegata stessa data, non risulta riportata la TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/09/2024 Registro Generale 23048 Registro part. 18009, depositata successivamente in data 26/09/2024.

## PATTI

---

Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Latina, a seguito di richiesta del sottoscritto, dall'esame della banca dati relativamente all'ultimo ventennio, non esistono contratti di locazione in essere. Risulta altresì in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un contratto di locazione ad uso abitativo registrato al n.25129 e stipulato per la durata di 4 anni dal 01/12/2005 al 30/11/2009. Attualmente l'immobile risulta occupato, senza titolo, dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presente insieme con il figlio anche in occasione dei sopralluoghi, la quale attesta il pagamento dell'affitto di luglio con disposizione di bonifico effettuata sul rapporto VIA DON MOROSINI, 159 - 4100 LATINA LT di IMPORTO pari ad € 413,00 beneficiario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Presso BLU BANCA S.P.A, FILIALE DI CISTERNA.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è in discreto stato di conservazione (ved. rilievo fotografico) e non necessita di approfondita manutenzione fatta eccezione per la cucina che presenta evidenti tracce di umidità sul soffitto. Per quanto concerne l'interno dell'edificio, in riferimento alle parti comuni, il vano scala ed i ballatoi non necessitano di importanti lavori di manutenzione, mentre per l'esterno e specificatamente la facciata necessita di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile appare inserito in un contesto condominiale poiché sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari: ballatoio corpo scala condominiale, androne d'ingresso e accesso esterno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina esternamente è intonacata e tinteggiata presenta alcune evidenti criticità manutentive specie anche in corrispondenza dei balconi; nel complesso la palazzina può essere tranquillamente classificata come edilizia di tipo economico popolare. Internamente è priva di ascensore e le parti comuni, sebbene denotino i caratteri popolari economici presentano un sufficiente grado di cura.

L'appartamento pignorato ubicato al terzo piano, presenta uno stato manutentivo discreto e non necessita di importanti interventi di riqualificazione dei locali, fatta eccezione per la cucina in cui sono presenti evidenti tracce di umidità sul soffitto come si evince dalla documentazione fotografica che si allega.

Strutture verticali: struttura mista tipica degli anni '50 con muratura in elevazione in tufo e mattoni e pilastri in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: lastrico solare;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura portante, pareti interne miste in muratura portante e in forati;

Pavimentazione interna: pavimentazione in marmo e parquet nelle stanze, ceramica e piastrelle per i servizi;

infissi esterni ed interni: porta d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro singolo e serrande avvolgibili;

l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, termico, impianto di riscaldamento con elementi radianti nei vari ambienti e di impianto citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio, presenti anche in occasione dei sopralluoghi, la stessa paga mensilmente al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la somma di € 413,00 importo stabilito alla data del 01/12/2005 come riportato nel contratto di locazione stipulato per la durata di 4 anni fino al 30/11/2009 rinnovato per altri 4 anni in caso di mancata disdetta.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1987 al 28/09/1999	**** Omissis ****	<b>ATTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	29/10/1987	46960	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA LATINA	24/11/1987	13287	20123
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



		LATINA	18/11/1987	2036	
Dal 28/09/1999 al 15/10/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CELESTE GIUSEPPE	28/09/1999	42998	10435
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA LATINA	18/10/1999	12494	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
LATINA	20/10/1999	4504			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 11/03/2021  
Reg. gen. 5737 - Reg. part. 4332  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento dell'11/03/2021 oltre all'appartamento in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3, comprende anche immobili in CISTERNA DI LATINA.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 13/05/2022  
Reg. gen. 13061 - Reg. part. 9602  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: Il pignoramento del 13/05/2022 oltre all'appartamento in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3, comprende anche immobili in CISTERNA DI LATINA.

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 16/09/2024

Reg. gen. 23048 - Reg. part. 18009

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del 16/09/2024 di cui alla presente procedura si riferisce esclusivamente all'immobile in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3. SI PRECISA CHE DA VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA RISULTANO IN ESSERE ALTRI 2 PIGNORAMENTI IMMOBILIARI PRECEDENTI, RELATIVAMENTE SIA ALL'IMMOBILE STAGGITO CHE AL ALTRE PROPRIETA' UBICATE IN CISTERNA DI LATINA.

Il pignoramento del 16/09/2024 di cui alla presente procedura si riferisce esclusivamente all'immobile in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3. SI PRECISA CHE DA VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA RISULTANO IN ESSERE ALTRI 2 PIGNORAMENTI IMMOBILIARI PRECEDENTI, RELATIVAMENTE SIA ALL'IMMOBILE STAGGITO CHE AD ALTRE PROPRIETA' UBICATE IN CISTERNA DI LATINA.

## NORMATIVA URBANISTICA

ZONA R DI PRG DI LATINA NTA ART 4 - ridimensionamento viario ed edilizio e più precisamente comprensorio denominato R0 e R1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE- PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO URBANO LEGGE 457/78 DELIBERA N. 585/2006 DEL 15/11/2006 TAV 7/A Tipologia degli interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria - Art. 2

- DELIMITAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO - AMBITO NORD

Per una corretta individuazione si allegano stralcio TAV 5: destinazione d'uso piani superiori e stralcio TAV 7: tipologie degli interventi e norme tecniche di attuazione evidenziata la zona di interesse.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da informazioni reperite presso il Comune di Latina è risultato quanto segue:

- Il progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 02/02/1954 fu autorizzato con licenza edilizia n.2565 del 08/02/1954

- segue rinnovo licenza in data 21/12/1954 prot.34766

- successiva variante approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 21/06/1955 e autorizzata con licenza n. 15532 del 05/07/1955

- abitabilità concessa in data 25/11/1955 n. prot. 36048

Si allega la documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Latina.



### **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.

In merito alla certificazione energetica dell'immobile il sottoscritto Esperto ha provveduto alla elaborazione dell'APE che si allega.

Si precisa che non è stato effettuato il solo deposito poiché non sono resi disponibili libretto di impianto e il certificato di efficienza energetica della caldaia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale. Si é a conoscenza dell'esistenza di oneri condominiali insoluti. Il sottoscritto ha preso contatti con l'Amministratore dell'edificio in cui è sito il bene, al fine di verificare l'ammontare degli insoluti relativi all'immobile di proprietà Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che come riferito indico :

- Quote condominiali ordinarie € 1.843,54
  - Quote condominiali straordinarie € 283,62
  - Spese legali sostenute € 200,00
- TOTALE € 2.327,16

Si precisa che gli importi sopra esposti e relativi a quote ordinarie, straordinarie e spese legali, sono da intendersi provvisori perché soggetti a eventuale conguaglio e quindi saldo finale dell'esercizio condominiale 01.01.2025 - 31.12.2025



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3  
Trattasi di un appartamento posto al piano 3 di una palazzina realizzata precedentemente al 1967. L'edificio è costituito da n.6 piani fuori terra ( piano negozi, 4 piani abitativi e piano attico), sito nel territorio del Comune di Latina ubicato in prossimità del centro; La palazzina esternamente è intonacata e tinteggiata; mostra rifiniture vetuste e presenta anche alcune evidenti criticità manutentive in corrispondenza dei balconi; nel complesso la palazzina può essere tranquillamente classificata come edilizia di tipo economico popolare. Internamente è priva di ascensore e le parti comuni, sebbene con caratteri popolari economici, presentano un sufficiente grado di cura realizzativa. L'immobile oggetto di E.I è ubicato in zona centrale a poca distanza dall'ufficio postale, dall'università e dai negozi; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 141, particella 85, sub. 10; esso è composto da un ingresso disimpegno, una cucina, un bagno, un wc, una veranda, 4 camere, ed un soggiorno e dotato di due balconi con affaccio sulla strada.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 85, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 228.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Latina (LT) - VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3	158,60 mq	1.438,52 €/mq	€ 228.149,27	100,00%	€ 228.150,00
				Valore di stima:	€ 228.150,00

Valore di stima: € 228.150,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi non appurabili in sede di ispezione visiva del bene in esame	2,00	%
situazioni di "ammaloramento" diffuse riscontrate in sede di sopralluogo evidenti sia nel fabbricato che nell'appartamento	8,00	%
Spese condominiali insolute	2.327,00	€

**Valore finale di stima: € 203.008,00**



La stima è stata elaborata sia con il metodo comparativo che della capitalizzazione calcolando poi il valore medio tra i due differenti metodi da cui scaturirà il più probabile valore di mercato; al valore di stima così ottenuto sono stati poi apportati dei deprezzamenti in ragione degli interventi necessari a riportare l'immobile in condizioni di adeguamenti normativi impiantistici.

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, in riferimento alla richiesta effettuata all'amministratore in carica, come riferito indico oneri condominiali insoluti, relativi all'immobile di proprietà Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- Quote condominiali ordinarie € 1.843,54
  - Quote condominiali straordinarie € 283,62
  - Spese legali sostenute € 200,00
- TOTALE € 2.327,16

Si precisa che gli importi sopra esposti e relativi a quote ordinarie, straordinarie e spese legali, sono da intendersi provvisori perché soggetti a eventuale conguaglio e quindi saldo finale dell'esercizio condominiale 01.01.2025 - 31.12.2025

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Dall'ispezione ipotecaria del 28/10/2025 non risultano cancellati i due precedenti pignoramenti riferiti anche all'immobile staggito:

- PIGNORAMENTO del 11/03/2021 Registro Particolare 4332 Registro Generale 5737
- PIGNORAMENTO del 13/05/2022 Registro Particolare 9602 Registro Generale 13061

L'identificativo catastale del fabbricato in cui è sito l'immobile staggito risulta in mappa (catasto terreni) corrispondente al Foglio 141 Particella 115; al catasto fabbricati l'identificativo catastale risulta correttamente corrispondente al Foglio 141 Particella 85; si allega estratto di mappa esplicativo.

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare agli uffici del catasto tale incongruità.

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 12/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pedace Susanna

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA 42998\_28.09.1999 (Aggiornamento al 28/09/1999)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 31/07/2025)



- ✓ N° 5 Google maps - GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 6 Google maps - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - UBICATIVO (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOCAZIONE - RISPOSTA AGENZIA ENTRATE (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA (Aggiornamento al 08/02/1954)
- ✓ N° 11 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA (Aggiornamento al 23/07/2008)
- ✓ N° 12 Altri allegati - VERBALE DEI SOPRALLUOGHI 31/07/2025 e 08/09/2025 (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - RICHIESTA DI RETTIFICA CARTOGRAFICA CATASTALE (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTRAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 29/10/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3  
Trattasi di un appartamento posto al piano 3 di una palazzina realizzata precedentemente al 1967. L'edificio è costituito da n.6 piani fuori terra ( piano negozi, 4 piani abitativi e piano attico), sito nel territorio del Comune di Latina ubicato in prossimità del centro; La palazzina esternamente è intonacata e tinteggiata; mostra rifiniture vetuste e presenta anche alcune evidenti criticità manutentive in corrispondenza dei balconi; nel complesso la palazzina può essere tranquillamente classificata come edilizia di tipo economico popolare. Internamente è priva di ascensore e le parti comuni, sebbene con caratteri popolari economici, presentano un sufficiente grado di cura realizzativa. L'immobile oggetto di E.I è ubicato in zona centrale a poca distanza dall'ufficio postale, dall'università e dai negozi; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 141, particella 85, sub. 10; esso è composto da un ingresso disimpegno, una cucina, un bagno, un wc, una veranda, 4 camere, ed un soggiorno e dotato di due balconi con affaccio sulla strada.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 85, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: ZONA R DI PRG DI LATINA NTA ART 4 - ridimensionamento viario ed edilizio e più precisamente comprensorio denominato R0 e R1 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE- PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO URBANO LEGGE 457/78 DELIBERA N. 585/2006 DEL 15/11/2006 TAV 7/A Tipologia degli interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria - Art. 2 - DELIMITAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO - AMBITO NORD Per una corretta individuazione si allegano stralcio TAV 5: destinazione d'uso piani superiori e stralcio TAV 7: tipologie degli interventi e norme tecniche di attuazione evidenziata la zona di interesse.

**Prezzo base d'asta: € 203.008,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.008,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 85, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in discreto stato di conservazione (ved. rilievo fotografico) e non necessita di approfondita manutenzione fatta eccezione per la cucina che presenta evidenti tracce di umidità sul soffitto. Per quanto concerne l'interno dell'edificio, in riferimento alle parti comuni, il vano scala ed i ballatoi non necessitano di importanti lavori di manutenzione, mentre per l'esterno e specificatamente la facciata necessita di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano 3 di una palazzina realizzata antecedentemente al 1967 L'edificio è costituito da n.6 piani fuori terra ( piano negozi, 4 piani abitativi e piano attico), sito nel territorio del Comune di Latina ubicato in prossimità del centro; La palazzina esternamente è intonacata e tinteggiata; mostra rifiniture vetuste e presenta anche alcune evidenti criticità manutentive in corrispondenza dei balconi; nel complesso la palazzina può essere tranquillamente classificata come edilizia di tipo economico popolare. Internamente è priva di ascensore e le parti comuni, sebbene con caratteri popolari economici, presentano un sufficiente grado di cura realizzativa. L'immobile oggetto di E.I è ubicato in zona centrale a poca distanza dall'ufficio postale, dall'università e dai negozi; è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 141, particella 85, sub. 10; esso è composto da un ingresso disimpegno, una cucina, un bagno, un wc, una veranda, 4 camere, ed un soggiorno e dotato di due balconi con affaccio sulla strada.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/03/2021

Reg. gen. 5737 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento dell'11/03/2021 oltre all'appartamento in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3, comprende anche immobili in CISTERNA DI LATINA.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 13/05/2022

Reg. gen. 13061 - Reg. part. 9602

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

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

Note: Il pignoramento del 13/05/2022 oltre all'appartamento in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3, comprende anche immobili in CISTERNA DI LATINA.

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 16/09/2024

Reg. gen. 23048 - Reg. part. 18009

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del 16/09/2024 di cui alla presente procedura si riferisce esclusivamente all'immobile in LATINA VIALE DON GIUSEPPE MOROSINI n. 159, piano 3. SI PRECISA CHE DA VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA RISULTANO IN ESSERE ALTRI 2 PIGNORAMENTI IMMOBILIARI PRECEDENTI, RELATIVAMENTE SIA ALL'IMMOBILE STAGGITO CHE AL ALTRE PROPRIETA' UBICATE IN CISTERNA DI LATINA.

