

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tobaldi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e Garage ubicati a Latina (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A: appartamento interno 17, piano 3 – Garage piano interrato, INTERNO 19.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Bufalotto.....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	8
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini.....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	18
Patti .....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19



Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.250,00</b> .....	30
<b>Lotto 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79,31</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento e Garage ubicati a Latina (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A, appartamento interno 17, piano 3 – Garage piano interrato, numero 19 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Bufalotto.....	32



## INCARICO

---

All'udienza del 09/03/2025, il sottoscritto Arch. Tobaldi Daniela, con studio in Piazza Dante Alighieri, 2 - 04100 - Latina (LT), email [architetto@danielatobaldi.it](mailto:architetto@danielatobaldi.it), PEC [daniela.tobaldi@archiworldpec.it](mailto:daniela.tobaldi@archiworldpec.it), Tel. 388 8956866, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e Garage ubicati a Latina (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A, appartamento interno 17, piano 3 – Garage piano interrato, numero 19
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Bufalotto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LATINA (LT) - VIA DEI VOLSINI, 24, EDIFICIO A: APPARTAMENTO INTERNO 17, PIANO 3 – GARAGE PIANO INTERRATO, INTERNO 19**

---

L'appartamento e il garage sono situati nel corpo di fabbrica "A", facente parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati realizzati tra il 2010 e il 2012, nel quartiere Piccarello (già E1) nel Comune di Latina, in Via dei Volsini, 24.

Il corpo "A" è costituito da sei piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage.

L'intero complesso residenziale è recintato su tutti i lati. Vi si accede da Via dei Volsini, 24 attraversando un ingresso pedonale e uno carrabile, e proseguendo negli spazi comuni si accede al fabbricato "A".

I beni in questione vengono di seguito descritti:

- **Appartamento**

L'unità residenziale è sita al Terzo Piano, con affaccio principale a Nord, e un affaccio a Ovest.

È composta da due camere da letto, una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e un terrazzo coperto.

- **Garage**

L'unità è sita al Piano interrato dello stesso fabbricato dove è sito l'appartamento.

Vi si accede internamente con l'ascensore e la scala condominiale, esternamente da una rampa carrabile.



È composta da un unico ambiente. Le pareti sono in blocchi di cls faccia-vista e il pavimento in battuto di cemento. L'ingresso è caratterizzato da una porta basculante in lamiera.

Sono presenti tubazioni a vista fissate al soffitto.

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.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA BUFALOTTO**

---

Il terreno è sito perpendicolarmente alla Strada Bufalotto, in adiacenza al numero civico 1322.

Risulta essere una stradina di accesso a cinque proprietà. È recintato su tre lati con le recinzioni private che delimitano le proprietà adiacenti. Il quarto lato è rappresentato dall'accesso da Strada Bufalotto.

Il piano di calpestio è realizzato con uno strato di ghiaia. Sul terreno in oggetto è presente un palo per il fissaggio di cavi elettrici che attraversano su via aerea anche le proprietà adiacenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene è un terreno, pertanto 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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e Garage ubicati a Latina (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A:
  - Appartamento interno 17, piano 3
  - Garage interno 19, piano interrato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Da certificato anagrafico del Comune di Latina l'esecutato risulta in stato libero.

## CONFINI

---

- **Appartamento:** l'immobile è censito all'A.d.E. al Foglio 150 Part. 1126 sub. 17. Confina a Nord con muro perimetrale, a Ovest in parte con sub. 18 e in parte con disimpegno condominiale, a Sud con il sub. 16, ad Est con muro perimetrale.
- **Garage:** l'immobile è censito all'A.d.E. al Foglio 150 Part. 1126 sub. 43. Confina a Nord con intercapedine, a Ovest con il sub. 44, a Sud con il sub. 55 spazio di manovra, ad Est con il sub. 42.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta mq	Lorda mq		Convenzionale mq		
Terrazza	18,94	22,70	0,3	6,81	2,70 m	3
Abitazione	55,95	68,40	1	68,4	2,70 m	3
Garage	24,55	27,20	0,5	13,6	2,70 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,81</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,81</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### - Appartamento interno 17, piano 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2011 al 13/01/2014	**** Omissis **** Proprietà 1/1	<p>Catasto Fabbricati Foglio 150 Particella 1126 Subalterno 17  Rendita: Euro 313,75  Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3,  Consistenza 4,5 vani  Indirizzo: VIA DEI VOLSINI n. SNC  Interno 17 Piano 3  DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 09/12/2011 Pratica n. LT0315319 in atti dal 09/12/2011 COSTITUZIONE (n. 7362.1/2011)</p> <p><b>dal 27/09/2012</b>  Catasto Fabbricati Foglio 150 Particella 1126 Subalterno 17  Rendita: Euro 371,85  Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4,  Consistenza 4,5 vani  Indirizzo: VIA DEI VOLSINI n. SNC  Interno 17 Piano 3  DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2012 Pratica n. LT0212254 in atti dal 27/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19001.1/2012)</p>
Dal 13/01/2014 al 06/02/2014	**** Omissis **** Proprietà 1/1	invariati
Dal 06/02/2014 a oggi	**** Omissis **** Proprietà 1/1	<p><b>Dal 09/11/2015</b>  Catasto Fabbricati Foglio 150 Particella 1126 Subalterno 17  Rendita: Euro 371,85  Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4,  Consistenza 4,5 vani  Superficie catastale: Totale: 75 m<sup>2</sup>  Totale: escluse aree scoperte: 69 m<sup>2</sup>  Indirizzo: VIA DEI VOLSINI n. SNC  Interno 17 Piano 3  DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</p>



- **Garage interno 19, piano interrato**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>09/12/2011</b> al <b>13/01/2014</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 150 Particella 1126 Subalterno 43 Rendita: Euro 59,39 Zona censuaria 1, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 25 m <sup>2</sup> Indirizzo: VIA DEI VOLSINI n. SNC Interno 19 Piano S1 DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 09/12/2011 Pratica n. LT0315319 in atti dal 09/12/2011 COSTITUZIONE (n. 7362.1/2011)
Dal <b>13/01/2014</b> al <b>06/02/2014</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	invariati
Dal <b>06/02/2014</b> a oggi	**** Omissis **** Proprietà 1/1	<b>Dal 09/11/2015</b> Catasto Fabbricati Foglio 150 Particella 1126 Subalterno 43 Rendita: Euro 59,39 Zona censuaria 1, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 25 m <sup>2</sup> Superficie catastale: Totale: 26 m <sup>2</sup> Indirizzo: VIA DEI VOLSINI n. SNC Interno 19 Piano S1 DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
U	150	1126	17	1	A2	4	4,5 vani	Totale 75 mq escluse aree scoperte: 69 mq	371,85 €	3	NO	
U	150	1126	43	1	C6	2	25 mq	Totale 26 mq	59,39 €	S1	NO	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (All.3) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

È stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



## PATTI

---

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale, unitamente al garage, disposto dal Tribunale di Latina, in data 16/06/2014 (rep. N.842/2014), trascritto il 31/07/2014 Reg. gen. N. 17737, Reg. part. N. 13750.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità residenziale e il garage sono inseriti in un complesso residenziale che si presenta in un buono stato di manutenzione generale delle finiture esterne e interne degli spazi comuni.

L'appartamento si presenta, internamente ed esternamente, in condizioni di conservazione buone, tali da dover richiedere solo opere di manutenzione ordinaria, in particolar modo nella cameretta.

Il garage si presenta internamente in condizioni di conservazione buone, tali da dover richiedere solo opere di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono definite dal Regolamento di Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### 1. Appartamento

Esposizione: principale a Nord e un affaccio a Ovest.

Struttura portante in c.a. e solaio con travetti prefabbricati precompressi e pignatte, rifinita con intonaco del tipo civile e tinteggiata sia esternamente che internamente.

Tramezzature interne in laterizio, rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate.

L'appartamento è sito al Terzo Piano, confinante inferiormente e superiormente con altri appartamenti. Il soffitto è rifinito con intonaco del tipo civile e tinteggiato.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di 2,7 m.

La pavimentazione della zona giorno e dell'angolo cottura è in piastrelle di gres porcellanato di colore beige, mentre nel bagno sono presenti piastrelle di gres porcellanato di colore arancione.

La pavimentazione del disimpegno e delle camere è in listelli di parquet.

La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di ceramica.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino ad h 120 cm, mentre le pareti della doccia sono rivestite fino ad h 210 cm. Il resto delle pareti e il soffitto sono tinteggiati.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio basso emissivo, completati con tapparelle avvolgibili in pvc con cassonetto in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è blindato.

Impianto elettrico sottotraccia dotato di certificato di conformità.

Impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia, dotato di certificato di conformità.

Nelle camere e nella zona giorno è presente un impianto di condizionamento del tipo a split.

Impianto di riscaldamento autonomo con terminali di radiatori in alluminio con caldaia installata a parete esterna, la quale produce acqua calda sanitaria.

Ogni appartamento è collegato a un impianto fotovoltaico della potenza di 1 Kwp, atto a coprire una percentuale di fabbisogno energetico necessario alla produzione di a.c.s. La sottoscritta, in fase di sopralluogo, non ha potuto verificare l'effettiva funzionalità di detto impianto.

## 2. Garage

Struttura portante in c.a. e solaio prefabbricato in predalles e tinteggiato. Le pareti sono in blocchi di cls faccia-vista e il pavimento in battuto di cemento.

Altezza interna di 2,7 m.

Sono presenti tubazioni a vista fissate al soffitto.

È presente un'apertura alta con telaio in alluminio dotata di rete di protezione dall'accesso di animali che affaccia sull'intercapedine.

L'ingresso è caratterizzato da una porta basculante in lamiera.

Impianto elettrico è con canalizzazione esterna dotato di certificato di conformità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detiene l'unità, unitamente al garage, in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale disposto dal Tribunale di Latina, in data 16/06/2014 (rep. N.842/2014), trascritto il 31/07/2014 Reg. gen. N. 17737, Reg. part. N. 13750.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/03/2024</b> (data di trascrizione del	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



<b>pignoramento)</b> al <b>06/02/2014</b>		Dott. Coppola Giuseppe	06/02/2014	68756	35465	
	Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	18/02/2014	4388	3367		
Dal <b>06/02/2014</b> al <b>13/01/2014</b>	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. Coppola Giuseppe	13/01/2014	68606	35357	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	17/02/2009	1658	1321	
Dal <b>13/01/2014</b> al <b>09/12/2011</b>  COSTITUZIONE del Foglio 1150 Part.1126 sub.17 del 09/12/2011 Pratica n. LT0315319 in atti dal 09/12/2011  <b>Dal 09/07/2009</b> l'intera piena proprietà degli originari terreni Latina Foglio 150 Particella 1071 Particella 1072, dai quali deriva l'ente urbano su qui insistono i fabbricati	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott. Capuano N.	09/07/2009	124876	30484	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			21/07/2009	19907	12295	



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 invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 16565  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1227 del 13/06/2017  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1544 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1153 del 12/05/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 03/08/2017 - Registro Particolare 2731 Registro Generale 17970  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1825 del 29/05/2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 10/05/2018 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 10750  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1739 del 10/04/2017  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1290 del 2017

### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
TRASCRIZIONE del 20/01/2014 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 1658  
Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 68606/35357 del 13/01/2014
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
TRASCRIZIONE del 18/02/2014 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4388  
Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 68756/35465 del 06/02/2014



- **ATTO TRA VIVI - MODIFICA ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE DISPOSTO DAL PRESIDENTE**

Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 13750 Registro Generale 17737

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 842/2014 del 16/06/2014

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16579 del 2009

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

TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 5568 Registro Generale 7070

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1071 del 26/02/2024

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- **PRG-PPE:** E1 Piccarello – Lotto 11 - Corpo 1

- **REGOLAMENTO EDILIZIO** (deliberato con atto n.156 del 13/07/1933, approvato dalla G.P.A. del 22/08/1933 n.17611

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Esaminata la documentazione relativa ai titoli abilitativi che hanno legittimato l'edificazione, ovvero il Permesso di Costruire n.128 EP del 30/11/2009 e il Permesso di Costruire in sanatoria n.07 EP del 10/02/2012, e preso atto dello stato dei luoghi rilevati nel sopralluogo, la sottoscritta afferma che il garage è conforme a detti titoli e alla pianta catastale, mentre l'unità residenziale è parzialmente difforme ai succitati titoli abilitativi, mentre è conforme alla pianta catastale in atti.

Di seguito vengono riportati i punti, come meglio descritti nell'elaborato grafico (All.9), che rappresenta la difformità rilevata:

1. **Difformità:** variazione dimensionale di due tramezzature interne nelle dimensioni superiori al limite del 2% ai sensi dell'Art.34 bis del D.P.R. 380/01.
  - ✓ Presentazione di Comunicazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'Art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, nelle modalità previste dalla normativa vigente e corredata dagli allegati richiesti dalla normativa vigente.

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 risulta agibile.

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

- Certificato di prestazione Energetica redatto dal Ing. Ciro Pugliese in data 16/02/2012 ("Allegato B" all'atto di compravendita, allegato alla presente All.11)



Con Disposizione del 18/07/2025 il G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli *“Esonera l’esperto dal redigere l’attestazione di prestazione energetica.”*

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. (All.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. (All.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario. (All.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione gas metano. (All.5)
- Esiste la dichiarazione di conformità della predisposizione impianto di climatizzazione del tipo a split. (All.5)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

Precisamente, la documentazione fornita dall'Amministratore rappresenta un residuo pari a € 0,01 (All.13)



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Bufalotto

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è intestato ai seguenti esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

A seguito di deposito in data 19/09/25 da parte del creditore procedente di trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" per atto mortis causa della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è possibile ritenere che le quote corrette possano essere così rappresentate:

esegutata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/15)

comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/15)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/15)

L'immobile viene posto in vendita, come da istanza di vendita del 15/03/2024, per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)

## CONFINI

Confina a Nord in parte con la Part. 67 e in parte con la Part.79, a Ovest con la Strada del Bufalotto, a Sud in parte con la Part. 96, in parte con la Part.97 e in parte con la Part. 945, a Est con la Part. 788.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo	310,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>fino al 12/01/1971</b> (Impianto meccanografico del 31/12/1971)	**** Omissis ****	Catasto Terreni Foglio 28 Particella 28 Qualità classe FABBRICATO RURALE Superficie 52 are 30 ca Reddito domenicale NON INDICATO Reddito agrario NON INDICATO
Dal 12/01/1971 al 15/12/1974	**** Omissis ****	invariati
Dal 15/12/1974 al 15/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Foglio 28 Particella 28 Qualità classe FABBRICATO RURALE Superficie 17 are 60 ca Reddito domenicale NON INDICATO Reddito agrario NON INDICATO Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 15/12/1974 in atti dal 30/06/1979 (n. 35978) <b>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:</b> Foglio:28 Particella:69  <u>In pari data</u> risulta un'ulteriore situazione: Catasto Terreni Foglio 28 Particella 28 Qualità classe FABBRICATO RURALE Superficie 14 are 80 ca Reddito domenicale NON INDICATO Reddito agrario NON INDICATO Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 15/12/1974 in atti dal 30/06/1979 (n. 35978) <b>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:</b> Foglio:28 Particella:78; Foglio:28 Particella:79  <b>Dal 26/02/1992</b> Catasto Terreni Foglio 28 Particella 28 Qualità classe FABBRICATO RURALE Superficie 03 are 10 ca Reddito domenicale NON INDICATO Reddito agrario NON INDICATO Dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 26/02/1992 (n. 18.F01/1989) <b>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:</b> Foglio:28 Particella:96; Foglio:28 Particella:97; Foglio:28 Particella:98
Dal 15/09/1997 a oggi	1 **** Omissis **** Proprietà 2/15 2 **** Omissis **** Proprietà 2/15 3 **** Omissis **** Proprietà 2/15 4 **** Omissis **** Proprietà 2/15 5 **** Omissis **** Proprietà 2/15 6 **** Omissis **** Proprietà 5/15	Catasto Terreni Foglio 28 Particella 28 Qualità classe FABBRICATO RURALE Superficie 03 are 10 ca Reddito domenicale NON INDICATO Reddito agrario NON INDICATO Dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 26/02/1992 (n. 18.F01/1989) <b>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:</b> Foglio:28 Particella:96; Foglio:28 Particella:97; Foglio:28 Particella:98  <b>Dal 31/05/2017</b> Catasto Terreni Foglio 28 Particella 28 Qualità classe SEMINATIVO Superficie 03 are 10 ca Reddito domenicale € 5,20 Reddito agrario € 3,04 Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/2017 Pratica n. LT0059143 in atti dal 31/05/2017 (n. 2127.1/2017). Annotazioni di immobile: DESTINAZIONE VARIATA NELL'AMBITO DELLE OPERAZIONI CONNESSE



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	28				Seminativo	1	03 are 10 ca	5,20 €	3,04 €	no

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale.

Si rileva che nell'atto di pignoramento la suddetta unità è indicata a pag.6 alla lettera c) come di seguito riportato:

- "NCEU del Comune di Latina, foglio 28, particella 28, cat. R - fabbricato rurale, mq 310."

A seguito di richiesta di visura storica dell'unità suindicata al "Catasto fabbricati" si rappresenta che non vi è "NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA" (All.4).

Si precisa, come già indicato nel paragrafo precedente relativo alla cronistoria dei dati catastali, che a seguito di "VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/2017 Pratica n. LT0059143 in atti dal 31/05/2017 (n. 2127.1/2017), la DESTINAZIONE È VARIATA NELL'AMBITO DELLE OPERAZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITA DELL ART 13 COMMA 14 TER DL 6 DICEMBRE 2011 N 201".

Da tale data la destinazione della succitata unità è TERRENO SEMINATIVO, e non FABBRICATO RURALE.

## PRECISAZIONI

È stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento, ma non nella quota di proprietà, come già affermato, a seguito di deposito in data 19/09/25 da parte del creditore procedente di trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" per atto mortis causa della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il bene è identificato nella sua consistenza attuale tramite la variazione e frazionamento delle particelle originarie, avvenuta negli anni precedenti, come già rappresentato.

Si precisa che, come già evidenziato nel paragrafo precedente, l'atto di pignoramento è relativo all'unità censita al NCEU del Comune di Latina, ovvero Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ma alla data odierna detta unità non è presente nel Catasto Fabbricati, ma solo nel Catasto Terreni. (cfr. All.4 e All.8)



## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo risulta discreto: non si notano buche profonde o erosioni evidenti. Si rilevano segni di usura dello strato superficiale con possibile compattazione irregolare del terreno. È presente vegetazione spontanea, soprattutto in prossimità delle recinzioni private delle proprietà adiacenti.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dallo studio della documentazione, acquisita e/o prodotta in atti, non sono presenti né servitù di passaggio trascritte, né costituite per iscritto, né diritti di passaggio, nonostante si riscontri nello stato dei luoghi che il terreno in oggetto sia necessario all'accesso a cinque proprietà recintate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il piano di calpestio è realizzato con uno strato di ghiaia su terreno battuto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/03/2024</b> <b>(data di</b> <b>trascrizione del</b> <b>pignoramento)</b>  al <b>01/03/2003</b>	1 **** Omissis **** Proprietà 3/15	ATTO PER CAUSA DI MORTE			
	2 **** Omissis **** Proprietà 3/15	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	3 **** Omissis **** Proprietà 3/15				
	4 **** Omissis **** Proprietà 3/15	Trascrizione			
	5 **** Omissis **** Proprietà 3/15	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-	01/03/2003	6152	3767



	Proprietà 3/15	Servizio di pubblicità immobiliare di Latina			
Dal <b>01/03/2003</b> al <b>03/10/2002</b>	1 **** Omissis **** Proprietà 2/15	ATTO PER CAUSA DI MORTE			
	2 **** Omissis **** Proprietà 2/15	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	3 **** Omissis **** Proprietà 2/15				
	4 **** Omissis **** Proprietà 2/15	Trascrizione			
	5 **** Omissis **** Proprietà 2/15	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	6 **** Omissis **** Proprietà 5/15	Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	03/10/2002	23889	16820
Dal <b>03/10/2002</b> al <b>15/12/1974</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Atto			
		Pubblico ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farano R.	15/12/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	20/12/1974	9265		

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 variata.



Si precisa che è in atti il deposito in data 19/09/25 da parte del creditore procedente di trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" per atto mortis causa del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 15/09/1997: Registro generale n.22030, Registro particolare n.16666 del 07/08/2025; e il deposito in data 19/09/25 da parte del creditore procedente di trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" per atto mortis causa della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta in data 23/06/2000: Registro generale n.22036, Registro particolare n.16668 del 07/08/2025.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio - Servizi Catastali, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### 1. Comune di LATINA (LT) Catasto Fabbricati

#### *Iscrizioni*

#### **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 16565  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1227 del 13/06/2017

#### *Trascrizioni*

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

TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 5568 Registro Generale 7070  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1071 del  
26/02/2024

### 2. Comune di LATINA (LT) Catasto Terreni

#### *Trascrizioni*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
TRASCRIZIONE del 03/10/2002 - Registro Particolare 16820 Registro Generale 23889  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 76/441 del 12/03/1998
  
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
TRASCRIZIONE del 01/03/2003 - Registro Particolare 3767 Registro Generale 6152  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/510 del 29/11/2001
  
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**  
TRASCRIZIONE del 07/08/2025 - Registro Particolare 16666 Registro Generale 22030



Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 24455 del 20/03/2002

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**

TRASCRIZIONE del 07/08/2025 - Registro Particolare 16668 Registro Generale 22036

Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 24455 del 20/03/2002

## NORMATIVA URBANISTICA

- PRG: H - RURALE

- REGOLAMENTO EDILIZIO (deliberato con atto n.156 del 13/07/1933, approvato dalla G.P.A. del 22/08/1933 n.17611

- LEGGE REGIONALE N.38 DEL 22/12/1999

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno non edificato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è proceduto alla formazione di due lotti.

Il primo lotto è composto da un appartamento posto al Piano Terzo e un garage posto al Piano Interrato dello stesso corpo di fabbrica.

Il garage può essere venduto separatamente rispetto all'appartamento, tuttavia l'Esperto ritiene che la vendita sia più interessante se effettuata come unico lotto.

Il secondo lotto è costituito da un terreno.

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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1**

L'appartamento e il garage sono situati nel corpo di fabbrica "A", facente parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati realizzati tra il 2010 e il 2012, nel quartiere Piccarello (già E1) nel Comune di Latina, in Via dei Volsini, 24.

Il corpo "A" è costituito da sei piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage.

L'intero complesso residenziale è recintato su tutti i lati. Vi si accede da Via dei Volsini, 24 attraversando un ingresso pedonale e uno carrabile, e proseguendo negli spazi comuni si accede al fabbricato "A".

I beni in questione vengono di seguito descritti:

- **Appartamento**

L'unità residenziale è sita al Terzo Piano, con affaccio principale a Nord, e un affaccio a Ovest.

È composta da due camere da letto, una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e un terrazzo coperto.

- **Garage**

L'unità è sita al Piano interrato dello stesso fabbricato dove è sito l'appartamento.

Vi si accede internamente con l'ascensore e la scala condominiale, esternamente da una rampa carrabile.

È composta da un unico ambiente. Le pareti sono in blocchi di cls faccia-vista e il pavimento in battuto di cemento. L'ingresso è caratterizzato da una porta basculante in lamiera.



Sono presenti tubazioni a vista fissate al soffitto.

Identificati al catasto Fabbricati:

**APPARTAMENTO:** - Fg. 150, Part. 1126, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO

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

**GARAGE:** - Fg. 150, Part. 1126, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NOL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la disciplina estimativa (All.10) si è proceduto seguendo il Metodo Sintetico-Comparativo mediante media aritmetica dei valori risultanti dai seguenti metodi, al fine di ottenere un valore di stima il più possibile aderente e congruo per l'unità in esame:

- I. Stima sintetica in relazione al valore di mercato;
- II. Stima sintetica in relazione ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- III. Stima analitica

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> <b>Appartamento</b> Latina (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A, interno 17, piano 3  <b>Garage</b> Latina (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A, interno 19, piano -1	88,81 mq	1.857,90 €/mq	€ 165.000,00	100,00%	€ 165.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 165.000,00</b>

**Valore di stima del bene: € 165.000,00**

**Di seguito sono elencati i presunti costi delle pratiche edilizie, per la regolarizzazione degli immobili oggetto di esecuzione:**

1. Spese tecniche per redazione CILA in sanatoria e relativi allegati previsti dalla normativa vigente: € 2.500,00
2. Spese diritti istruttoria Comune di Latina per CILA in sanatoria: € 250,00
3. Sanzione € 1.000,00

**TOTALE: € 3.750,00**



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	3.750,00	€

**Valore finale di stima: € 161.250,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Bufalotto

Il terreno è sito perpendicolarmente alla Strada Bufalotto, in adiacenza al numero civico 1322. È una stradina di accesso a cinque proprietà. È recintato su tre lati con le recinzioni private che delimitano le proprietà adiacenti. Il quarto lato è rappresentato dall'accesso da Strada Bufalotto.

Il piano di calpestio è realizzato con uno strato di ghiaia. Sul terreno in oggetto è presente un palo per il fissaggio di cavi elettrici che attraversano su via aerea anche le proprietà adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 28, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 03 are 10 ca, Reddito domenicale Euro 5,20, Reddito agrario Euro 3,04 Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/15)

Per la disciplina estimativa (All.10) si è proceduto seguendo il Metodo Sintetico-Comparativo mediante media aritmetica dei valori risultanti dai seguenti metodi, al fine di ottenere un valore di stima il più possibile aderente e congruo per l'unità in esame:

- I. Stima sintetica in relazione al valore di mercato;
- II. Stima sintetica in relazione ai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Latina (LT) - Strada Bufalotto	310,00 mq	2,26 €/mq	€ 700,00	13,33%	€ 93,31
Valore di stima:					€ 93,31

**Valore di stima del bene: € 93,31**

## Deprezamenti

Dallo studio della documentazione, acquisita e/o prodotta in atti, non sono presenti né servitù di passaggio trascritte, né costituite per iscritto, né diritti di passaggio, nonostante si riscontri nello stato dei luoghi che il terreno in oggetto sia necessario all'accesso a cinque proprietà recintate.



Pertanto, si considera necessario apportare un deprezzamento al valore di stima pari al 15%.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto/Servitù di passaggio	15	%

**Valore finale di stima: € 79,31**

A seguito di deposito in data 19/09/25 da parte del creditore precedente di trascrizione di "Accettazione tacita di eredità" per atto mortis causa della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*si rende necessaria la voltura catastale, per aggiornare le intestazioni.

**Di seguito è elencato il presunto costo:**

Spese per voltura catastale: € 500,00

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

Latina, li 17/10/2025

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**  
Arch. Tobaldi Daniela



## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1.** Rilievo fotografico BENE n.1;
- 2.** Rilievo fotografico BENE n.2;
- 3.** Lotto n.1 Visure storiche catastali, planimetrie catastali;
- 4.** Lotto n.2 estratto di mappa, visura storiche catastali;
- 5.** "Richiesta di accesso agli atti amministrativi" Prot. N. 177826 del 29/08/2025 corredato da PC 128 EP del 30/11/2009, PC in sanatoria n.07 EP del 10/02/2012 e Richiesta Rilascio Certificato agibilità del 22/02/2012;
- 6.** Lotto n.2 Certificato Destinazione Urbanistica;
- 7.** Lotto n.1 Ispezioni ipotecarie;
- 8.** Lotto n.2 Ispezioni ipotecarie;
- 9.** Lotto n.1 Elaborato grafico con indicazione difformità;
- 10.** Perizia di Stima;
- 11.** Atti di provenienza;
- 12.** Verbali di sopralluogo;
- 13.** Consistenza insoluti condominiali;
- 14.** Certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia e residenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e certificati di residenza aggiornati;
- 15.** Ricevute raccomandata e PEC per inizio operazioni peritali;
- 16.** Ricevuta raccomandata e PEC per invio copia perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1**

L'appartamento e il garage sono situati nel corpo di fabbrica "A", facente parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati realizzati tra il 2010 e il 2012, nel quartiere Piccarello (già E1) nel Comune di Latina, in Via dei Volsini, 24.

Il corpo "A" è costituito da sei piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage.

L'intero complesso residenziale è recintato su tutti i lati. Vi si accede da Via dei Volsini, 24 attraversando un ingresso pedonale e uno carrabile, e proseguendo negli spazi comuni si accede al fabbricato "A".

I beni in questione vengono di seguito descritti:

- **Appartamento**

L'unità residenziale è sita al Terzo Piano, con affaccio principale a Nord, e un affaccio a Ovest.

È composta da due camere da letto, una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e un terrazzo coperto.

- **Garage**

L'unità è sita al Piano interrato dello stesso fabbricato dove è sito l'appartamento.

Vi si accede internamente con l'ascensore e la scala condominiale, esternamente da una rampa carrabile.

È composta da un unico ambiente. Le pareti sono in blocchi di cls faccia-vista e il pavimento in battuto di cemento. L'ingresso è caratterizzato da una porta basculante in lamiera.

Sono presenti tubazioni a vista fissate al soffitto.

Identificati al catasto Fabbricati:

**APPARTAMENTO:** - Fg. 150, Part. 1126, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO

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

**GARAGE:** - Fg. 150, Part. 1126, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: **PRG-PPE:** E1 Piccarello – Lotto 11 - Corpo 1

**Prezzo base d'asta: € 161.250,00**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Bufalotto

Il terreno è sito perpendicolarmente alla Strada Bufalotto, in adiacenza al numero civico 1322. È una stradina di accesso a cinque proprietà. È recintato su tre lati con le recinzioni private che delimitano le proprietà adiacenti. Il quarto lato è rappresentato dall'accesso da Strada Bufalotto.

Il piano di calpestio è realizzato con uno strato di ghiaia. Sul terreno in oggetto è presente un palo per il fissaggio di cavi elettrici che attraversano su via aerea anche le proprietà adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 28, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 03 are 10 ca, Reddito domenicale Euro 5,20, Reddito agrario Euro 3,04 Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/15)

Destinazione urbanistica: PRG Zona H-rurale

**Prezzo base d'asta: € 79,31**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.250,00**

<b>Bene N° 1 – Appartamento + garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	A (LT) - Via dei Volsini, 24, edificio A, APPARTAMENTO interno 17, piano 3 – GARAGE piano interrato, numero 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 1126, Sub. 17, Categoria A2, Graffato NO  Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 1126, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO	<b>Superficie complessiva</b>	88,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità residenziale e il garage sono inseriti in un complesso residenziale che si presenta in un buono stato di manutenzione generale delle finiture esterne e interne degli spazi comuni.  L'appartamento si presenta, internamente ed esternamente, in condizioni di conservazione buone, tali da dover richiedere solo opere di manutenzione ordinaria, in particolar modo nella cameretta.  Il garage si presenta internamente in condizioni di conservazione buone, tali da dover richiedere solo opere di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento e il garage sono situati nel corpo di fabbrica "A", facente parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati realizzati tra il 2010 e il 2012, nel quartiere Piccarello (già E1) nel Comune di Latina, in Via dei Volsini, 24. Il quartiere è ben collegato sia al centro di Latina che ai borghi vicini. Sono presenti nelle vicinanze esercizi commerciali, supermercati, strutture alberghiere e centri sportivi.  Il corpo "A" è costituito da sei piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage.  L'intero complesso residenziale è recintato su tutti i lati. Vi si accede da Via dei Volsini, 24 attraversando un ingresso pedonale e uno carrabile, e proseguendo negli spazi comuni si accede al fabbricato "A".  I beni in questione vengono di seguito descritti:  - <b>Appartamento</b>  L'unità residenziale è sita al Terzo Piano, con affaccio principale a Nord, e un affaccio a Ovest. È composta da due camere da letto, una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e un terrazzo coperto.  - <b>Garage</b>  L'unità è sita al Piano interrato dello stesso fabbricato dove è sito l'appartamento. Vi si accede internamente con l'ascensore e la scala condominiale, esternamente da una rampa carrabile. È composta da un unico ambiente. Le pareti sono in blocchi di cls faccia-vista e il pavimento in battuto di cemento. L'ingresso è caratterizzato da una porta basculante in lamiera. Sono presenti tubazioni a vista fissate al soffitto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****.  La **** Omissis **** detiene l'unità, unitamente al garage, in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale disposto dal Tribunale di Latina, in data 16/06/2014 (rep. N.842/2014), trascritto il 31/07/2014 Reg. gen. N. 17737, Reg. part. N. 13750.		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79,31**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada Bufalotto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota in vendita</b>	2/15
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno	<b>Superficie</b>	310,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta discreto: non si notano buche profonde o erosioni evidenti. Si rilevano segni di usura dello strato superficiale con possibile compattazione irregolare del terreno. È presente vegetazione spontanea, soprattutto in prossimità delle recinzioni private delle proprietà adiacenti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il terreno è sito perpendicolarmente alla Strada Bufalotto, in adiacenza al numero civico 1322. È una stradina di accesso a cinque proprietà. È recintato su tre lati con le recinzioni private che delimitano le proprietà adiacenti. Il quarto lato è rappresentato dall'accesso da Strada Bufalotto.</p> <p>Il piano di calpestio è realizzato con uno strato di ghiaia. Sul terreno in oggetto è presente un palo per il fissaggio di cavi elettrici che attraversano su via aerea anche le proprietà adiacenti.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A LATINA (LT) - VIA DEI VOLSINI, 24, EDIFICIO A, APPARTAMENTO INTERNO 17, PIANO 3 – GARAGE PIANO INTERRATO, NUMERO 19**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 16565  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1227 del 13/06/2017  
Documenti successivi correlati:
  3. Annotazione n. 1544 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 1153 del 12/05/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 03/08/2017 - Registro Particolare 2731 Registro Generale 17970  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1825 del 29/05/2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 10/05/2018 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 10750  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1739 del 10/04/2017  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1290 del 2017

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 5568 Registro Generale 7070  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1071 del 26/02/2024

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA BUFALOTTO**

---

### **1. Comune di LATINA (LT) Catasto Fabbricati**

#### *Iscrizioni*

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
ISCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 16565  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1227 del 13/06/2017

#### *Trascrizioni*

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 5568 Registro Generale 7070  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1071 del 26/02/2024

