

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valente Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## INCARICO

---

In data 28/06/2024, il sottoscritto Arch. Valente Gaetano, con studio in Via Santo Janni - 04023 - Formia (LT), email [gaetanovalente@gmail.com](mailto:gaetanovalente@gmail.com), PEC [gaetano.valente2@archiworldpec.it](mailto:gaetano.valente2@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

### **I beni oggetto di pignoramento, a seguito di Ordinanza del G.E. del 10/12/2025 sono:**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9, PIANO TERRA**

Appartamento al piano terra di cui alla p.lla 22 sub 5, con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 849 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità abitativa pignorata, fa parte di fabbricato rurale Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942. La sua consistenza comprende ambiente soggiorno/cucina con doppio ingresso a Nord e Sud, corridoio che distribuisce tre stanze e due ambienti di servizio. La zona d'interesse è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale, mentre l'accesso alla proprietà avviene dopo aver percorso area comune di passaggio di cui alla p.lla 23 ed area porticata a Sud di cui alla p.lla 915, non oggetto di pignoramento. Oppure direttamente dall'area cortilizia esclusiva di cui alla p.lla 849 a Nord prospiciente strada Pantano D'Inferno. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9**

Deposito di cui alla p.lla 850 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricato rurale a destinazione pollaio. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprendeva un unico vano di circa 12 mq con tetto a doppia falda. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio. All'attualità risulta completamente diruto.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9**

Deposito con area esclusiva esterna di cui alle p.lle 852 e 853 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricati rurali rispettivamente a destinazione stalla e concimaia. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprende due vani separati da divisorio interno di circa 85 mq ad uso deposito con tetto a doppia falda in legno e tegole, ed area esterna scoperta delimitata da muretti bassi. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio, alle proprietà circostanti. Sui fronti Nord e Sud sono presenti pensiline metalliche di cui alle p.lle 909 e 914 non oggetto di pignoramento. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

In data **16/12/2025**, alla presenza del custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuavo sopralluogo presso i cespiti oggetto di procedura esecutiva. Si precisa che gli immobili pignorati, sono pervenuti all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Successione in morte del padre del 23/05/2006 n. 66 e successiva Rettifica del 09/01/2007 n. 1354, e con Atto di Compravendita 27/12/2007 rep 9753. il tutto come meglio descritto nel Capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE".

### CONFINI

---

L'appartamento di cui alla p.lla 22 sub 5 con corte esclusiva di cui alla p.lla 849, confina con i sub 3 e 7, e oltre la corte con le p.lle 23 e 915.

Il deposito / pollaio di cui alla p.lla 850 confina sui quattro lati con la p.lla 23 salvo altri.

Il deposito / stalla di cui alla p.lla 852 con concimaia di cui alla p.lla 853 confinano con le p.lle 97, 23, 865, 909, 866, 914 e 869 salvo altri.

I sopradetti confini non risultano protetti da recinzioni e simili, tranne che per il tratto di corte di cui alla p.lla 849 dell'appartamento sub 5, prospiciente la strada Pantano D'Inferno, dove è presente recinzione in muratura con soprastanti elementi lignei.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,00 mq</b>		

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	12,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	85,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,10 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza catastale dell'immobile e, conseguenzialmente, per il calcolo delle superfici, sono stati presi a riferimento le indicazioni tecnico economiche della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), e le Norme Tecniche del D.P.R. n.138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle visure storiche catastali aggiornate al 12/12/2025, gli immobili oggetto d'esecuzione, risultano siti in Latina, località Pantano D'Inferno, così riportati in Catasto:

CF Fg. 111; p.la 22/849 sub 5 (cat. A2 piano terra)

CF Fg. 111; p.la 850 (cat. C2 piano terra - già pollaio)

CF Fg. 111; p.la 852/853 (cat. C2 piano terra - già stalla e letamaio)



Le originarie p.lle 18, 22 sub 2, 26, 32, 49, 50, 73, 87, 93, e 99 del Fg. 111 costituenti il Podere 1114 del Catasto di Latina, risultano in proprietà indivisa di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in comunione con la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 81/144, per Atto del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14/02/1986 rep. 82629, come rettificato con Scrittura privata del 14/09/2006 rep. 337677. Con pratica catastale di frazionamento del 25/03/1994 n. 853, le p.lle 49, 50 e 73 d'impianto, hanno generato rispettivamente la p.lla 212 (ex 50); la p.lla 216 (ex 73); la p.lla 217 (ex 49). Successivamente, con Atto di Divisione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/06/1994 rep. 18086, le p.lle 212, 216 e 217, vengono assegnate in proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 76/81 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 5/81. Per Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10/03/2004 registrata al n. 53/552, la sua quota di proprietà pari a 19/144, viene assegnata ai suoi tre figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di 19/432 ciascuno (L'accettazione tacita di detta eredità risulta essere stata trascritta il 15/05/2024 per conto della Fire Spa, mandataria della Caleen SPV Srl). Con Scrittura privata del Notaio Bartolomucci del 07/05/2004 rep. 313049/47711, i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistano dai figli del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di proprietà pari a 19/144, nonché da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di proprietà pari a 25/144 e da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di proprietà pari a 19/144. Per un totale acquistato di 63/144. Pertanto i sopradetti coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con quest'ultimo acquisto avendo già in proprietà la quota di 81/144, hanno in comunione dei beni l'intera proprietà pari a 1/1 delle p.lle 18, 22 sub 2, 26, 32, 87, 93, e 99. Per Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2006 registrata al n. 66/589, e successiva Rettifica del 09/01/2007 n. 1354, la sua quota di proprietà pari a 1/2 del totale delle p.lle 18, 22 sub 2, 26, 32, 87, 93, e 99; viene assegnata alla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di 1/6 di piena proprietà ciascuno. Mentre la quota di proprietà pari a 76/81 delle p.lle 212, 216 e 217 viene assegnata in ragione di 1/3 ciascuno pari a 76/243 (313/1000) alla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (L'accettazione tacita di detta eredità risulta essere stata trascritta il 17/05/2024 per conto della Fire Spa, mandataria della Caleen SPV Srl). Con Tipo Mappale del 11/12/2007 n. 322665 vengono soppresse le p.lle 26, 109 (già 32), 87 e 93 in generazione al Catasto Urbano delle p.lle 849, 850, 851, 852, 853. Con pratica di Costituzione del 21/12/2007 n. 2985, la p.la 849 costituisce corte del generato sub 5 (ex sub 2) della p.la 22; la p.la 850 già pollaio risulta variata in deposito di 17 mq; la p.la 851 già aia risulta variata in deposito di 53 mq; la p.la 852 (già stalla) e p.la 853 (già letamaio) risultano variate in deposito di 103 mq. Con Atto del Notaio Riccardelli del 27/12/2007 rep 9753, vengono acquistate da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 5/6 dell'intero, che sommato a 1/6 ricevuto per successione del padre risultano essere pari a 6/6 ovvero l'intera proprietà delle p.lle 22 sub 5 e 849, 850 e 852 / 853. Inoltre la p.la 851 viene acquistata per la quota pari a 4/12 dell'intero ovvero pari a 1/3 che sommato a 1/6 ricevuto per successione del padre risultano essere pari a 1/2 di proprietà. Quindi in definitiva l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario delle seguenti quote pignorate: 1/1 delle p.lle 22 sub 5 con corte p.la 849, p.la 850, p.lle 852 e 853. Le visure storiche in atti e la Certificazione Notarile del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, certificano la titolarità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili ricompresi nel Pignoramento trascritto a Latina il 24/02/2023 ai nn. di rg. e rp. 5377/3464, ai fini della esatta identificazione.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	22	5		A2			111 mq			si
	111	849			CO						



## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9**

<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>	
	111	850			C2			17 mq				

## **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANO D'INFERNO, 9**

<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>	
	111	852			C2			103 mq			si	
	111	853			C2							

### ***Corrispondenza catastale***

I dati catastali riportati nel Pignoramento trascritto a Latina il 24/02/2023 ai nn. di rg. e rp. 5377/3464, identificano i beni oggetto di stima. Esiste corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi rilevati, ed i dati censiti in Catasto.

### **PATTI**

Dai documenti censiti ed in atti, non sono stati rilevati patti di alcun genere inerenti i beni pignorati.

### **STATO CONSERVATIVO**

Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, ecc.), di sufficiente qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione normale, e allo stato solo alcuni di essi necessiterebbero di interventi manutentivi. Il deposito di cui alla p.lla 850 risulta completamente diruto.

### **PARTI COMUNI**

Il compendio pignorato è comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, costituite dai tompagni di delimitazione con i confinanti sub 3 e 7, per quanto riguarda il sub 5 della p.lla 22. L'ingresso alla proprietà è possibile grazie al passaggio sulla p.lla 23 bene comune al Podere 1114 in oggetto, nonché agli originari Poderi 1115, 1116, 1117, 1118 e 1119.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I documenti ipocatastali ultraventennali censiti, non riportano la presenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Appartamento al piano terra distinto con il sub 5 con corte esclusiva p.lla 849 a Nord**, facente parte di fabbricato rurale di cui alla p.lla 22, edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti ante 1942. L'ingresso al cespite può avvenire dopo aver percorso corte esclusiva a Nord protetta da recinzione in muratura con traversi lignei e cancello dedicato, oppure oltre l'area comune di passaggio di cui alla p.lla 23 a Sud, oltrepassata area porticata di cui alla p.lla 915, la stessa non oggetto di pignoramento. I detti ingressi immettono entrambe nell'ambiente cucina soggiorno, dal quale a mezzo corridoio sono distribuiti tre stanze e due ambienti di servizio. Il tutto occupa una superficie di pavimento di circa 98 mq ed altezza interna pari a circa 3,00 mt, oltre alla superfice accessoria costituita dalla corte a Nord di cui alla p.lla 849. Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, risulta edificato ante 1942 e pertanto è realizzato in muratura portante. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, le tramezzature interne sono realizzate in pareti singole/doppie di forati. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio tinteggiato. I pavimenti e i rivestimenti degli interni sono in piastrelle tradizionali. Gli infissi interni sono realizzati in tradizionali pannelli tamburati o in massello, quelli esterni sono in PVC del tipo a doppio vetro ed interposta camera d'aria, protetti da battenti in alluminio con lamelle orientabili e zanzariere. Sono garantiti il servizio di energia elettrica e dell'acqua con allaccio alle reti dell'ente gestore. Sono presenti, nell'appartamento, l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma, mentre non sono presenti l'impianto citofonico e l'impianto antintrusione.

**Deposito con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 850 cat. C2**, già fabbricato rurale a destinazione pollaio. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprendeva un unico vano di circa 12 mq ed altezza media di 2,00 mt. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio alle proprietà circostanti. Allo stato detto immobile è completamente diruto.

**Deposito distinto alla p.lla 852, con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 853 cat. C2**, già fabbricati rurali a destinazione stalla e concimaia. Edificati dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio alle proprietà circostanti, mentre l'accesso può avvenire o attraverso due vani senza alcuna protezione posti sui fronti Nord e Sud o attraverso vano protetto da portello metallico. La consistenza del cespite comprende due locali distinti da muro divisorio, di complessivi 85 mq ed altezze comprese tra 1,95 mt e 3,10 mt con area accessoria esterna scoperta, già concimaia, definita da muretti bassi in muratura. La struttura è definita da muratura portante imbiancata in parte a calce, tetto a doppia falda definito da capriate in legno puntuali e soprastanti tegole. Il calpestio interno è in cemento, le pareti interne sono in parte imbiancate a calce. Sono presenti l'impianto adduzione elettrica ed idrica. Si evidenzia che sul fronte Sud e Nord sono presenti due pensiline metalliche di cui alle p.lle 909 e 914 non oggetto di pignoramento.

Nel complesso, tutti gli elementi valutati, di sufficiente qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione normale, sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato. Il bene, al momento del sopralluogo avvenuto il **16/12/2025**, alla presenza del custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si presenta così come relazionato e fotografato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Gli immobili risultano liberi e nel possesso dell'esecutato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1986 al 17/06/1994	**** Omissis ****	<b>Acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci	14/02/1986	82629	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 17/06/1994 al 07/05/2004	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Carolis	17/06/1994	18086	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/05/2004 al 23/05/2006	**** Omissis ****	<b>Acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci	07/05/2004	313049	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 23/05/2006 al 14/09/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/06/2006 al 27/12/2007	**** Omissis ****	<b> Rettifica Atto di acquisto del 14/02/1986</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomucci	14/09/2006	337677	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2007 al 22/04/2024	**** Omissis ****	<b>Acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Riccardelli	27/12/2007	9753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/04/2024 al 31/12/2024	**** Omissis ****	<b>Assegnazione in conto di futura divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nastri	22/04/2024	23982	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili 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 aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 27/05/2008  
Reg. gen. 14705 - Reg. part. 2672  
Importo: € 193.430,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 128.953,75
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/01/2014  
Reg. gen. 1411 - Reg. part. 80  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 67.679,90

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 24/02/2023  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione delle formalità, come sopra elencate, occorrono salvo imprevisti, per spese ed onorari € 2.000,00.

La suddetta ispezione ipotecaria è stata confrontata con la Certificazione Notarile in atti a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 20/03/2023, per il creditore procedente.

Detta documentazione, e i dati catastali contenuti, permettono di identificare i beni pignorati.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il compendio pignorato ricade in zona H Rurale di P.R.G. approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, ed in parte (vedi p.lle 18 e 216) in fascia di rispetto stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità (art. 12 n.t.a.). Inoltre secondo il P.T.P.R. approvato con Delibera Regionale n. 5 del 21/04/2021, i beni ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 comma 1 lett. a), b) e c) del D.lgs. 42/04) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 del D.lgs. 42/04) - Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, art. 36 del P.T.P.R. In parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 comma 1 lett. a), b) e c) del D.lgs. 42/04) - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/04) - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, art. 46 del P.T.P.R. In parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 comma 1 lett. a), b) e c) del D.lgs. 42/04) individuato come Aree Urbanizzate del P.T.P.R. Inoltre ricade, secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in Area sottoposta a tutela per pericolo d'inondazione.



## 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 non risulta agibile. L'appartamento di cui alla p.lla 22 sub 5 con corte 849, i depositi di cui alle p.lle 850 (completamente diruto), 852 e 853 sono stati edificati dall'Opera Nazionale Combattenti ante 1942. Essi sono stati censiti in catasto con pratica di costituzione del 21/12/2007 n. 2985. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti. Da attenta valutazione degli impianti in servizio presso gli immobili pignorati, si evidenzia che gli stessi mostrano segni di vetustà, ed inoltre non avendo rinvenuto le certificazioni attestanti il regolare funzionamento, sarà utile provvedere a controllo ed adeguamento degli stessi. Verificato che l'appartamento al piano terra di cui al sub 5 della p.lla 22 è sprovvisto di APE, si è provveduto a redigerlo secondo i termini di legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei cespiti pignorati, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili intrinseche ed estrinseche riscontrate in loco: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, qualità generale strutturale ed architettonica, stato di manutenzione, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, lo stato degli impianti meccanici e tecnologici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato medio a metro quadrato di superficie, da attribuire agli immobili oggetto della stima. Da quanto suddetto, dalla consultazione dell'OMI al 2025, delle principali agenzie immobiliari e tecnici operanti in zona, si ritiene di assumere:

- A) € 1.200,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie per l'abitazione;
- B) € 350,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie per i depositi;
- C) € 50,00/mq il valore di mercato medio a metro quadrato di superficie per il deposito diruto;

Pertanto considerato che i beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono tra loro in parte confinanti e comunque facenti parti dell'originario Podere 1114, si è ritenuto congruo procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra  
Appartamento al piano terra di cui alla p.lla 22 sub 5, con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 849 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità abitativa pignorata, fa parte di fabbricato rurale Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942. La sua consistenza comprende ambiente soggiorno/cucina con doppio ingresso a Nord e Sud, corridoio che distribuisce tre stanze e due ambienti di servizio. La zona d'interesse è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale, mentre l'accesso alla proprietà avviene dopo aver percorso area comune di passaggio di cui alla p.lla 23 ed area porticata a Sud di cui alla p.lla 915, non oggetto di pignoramento. Oppure direttamente dall'area cortilizia esclusiva di cui alla p.lla 849 a Nord prospiciente strada Pantano D'Inferno. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 22, Sub. 5, Categoria A2, Graffato si - Fg. 111, Part. 849, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 133.200,00



- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9  
 Deposito di cui alla p.lla 850 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricato rurale a destinazione pollaio. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprendeva un unico vano di circa 12 mq con tetto a doppia falda. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio. All'attualità risulta completamente diruto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 850, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 850,00
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9  
 Deposito con area esclusiva esterna di cui alle p.lle 852 e 853 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricati rurali rispettivamente a destinazione stalla e concimaia. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprende due vani separati da divisorio interno di circa 85 mq ad uso deposito con tetto a doppia falda in legno e tegole, ed area esterna scoperta delimitata da muretti bassi. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio, alle proprietà circostanti. Sui fronti Nord e Sud sono presenti pensiline metalliche di cui alle p.lle 909 e 914 non oggetto di pignoramento. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 852, Categoria C2, Graffato si - Fg. 111, Part. 853, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 36.050,0

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra	111,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 133.200,00	100,00%	€ 133.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9	17,00 mq	50,00 €/mq	€ 850,00	100,00%	€ 850,00
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9	103,00 mq	350,00 €/mq	€ 36.050,00	100,00%	€ 36.050,00
				Valore di stima:	€ 170.100,00

**Valore finale di stima: € 170.100,00**

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.

Formia, li 02/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Valente Gaetano



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 2 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 3 - Provenienza
- ✓ Altri allegati - 4 - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 5 - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 6 - Quotazioni OMI
- ✓ Altri allegati - 7 - APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra  
Appartamento al piano terra di cui alla p.lla 22 sub 5, con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 849 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità abitativa pignorata, fa parte di fabbricato rurale Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942. La sua consistenza comprende ambiente soggiorno/cucina con doppio ingresso a Nord e Sud, corridoio che distribuisce tre stanze e due ambienti di servizio. La zona d'interesse è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale, mentre l'accesso alla proprietà avviene dopo aver percorso area comune di passaggio di cui alla p.lla 23 ed area porticata a Sud di cui alla p.lla 915, non oggetto di pignoramento. Oppure direttamente dall'area cortilizia esclusiva di cui alla p.lla 849 a Nord prospiciente strada Pantano D'Inferno. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 22, Sub. 5, Categoria A2, Graffato si - Fg. 111, Part. 849, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9  
Deposito di cui alla p.lla 850 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricato rurale a destinazione pollaio. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprendeva un unico vano di circa 12 mq con tetto a doppia falda. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio. All'attualità risulta completamente diruto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 850, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9  
Deposito con area esclusiva esterna di cui alle p.lle 852 e 853 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricati rurali rispettivamente a destinazione stalla e concimaia. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprende due vani separati da divisorio interno di circa 85 mq ad uso deposito con tetto a doppia falda in legno e tegole, ed area esterna scoperta delimitata da muretti bassi. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio, alle proprietà circostanti. Sui fronti Nord e Sud sono presenti pensiline metalliche di cui alle p.lle 909 e 914 non oggetto di pignoramento. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 852, Categoria C2, Graffato si - Fg. 111, Part. 853, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 170.100,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.100,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 22, Sub. 5, Categoria A2, Graffato si - Fg. 111, Part. 849, Categoria CO	<b>Superficie</b>	111,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, terreni, coltivazioni, ecc.), di sufficiente qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione normale, e allo stato solo alcuni di essi necessiterebbero di interventi manutentivi.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra di cui alla p.lla 22 sub 5, con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 849 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità abitativa pignorata, fa parte di fabbricato rurale Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942. La sua consistenza comprende ambiente soggiorno/cucina con doppio ingresso a Nord e Sud, corridoio che distribuisce tre stanze e due ambienti di servizio. La zona d'interesse è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale, mentre l'accesso alla proprietà avviene dopo aver percorso area comune di passaggio di cui alla p.lla 23 ed area porticata a Sud di cui alla p.lla 915, non oggetto di pignoramento. Oppure direttamente dall'area cortilizia esclusiva di cui alla p.lla 849 a Nord prospiciente strada Pantano D'Inferno. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 850, Categoria C2	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Diruto		
<b>Descrizione:</b>	Deposito di cui alla p.lla 850 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricato rurale a destinazione pollaio. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprendeva un unico vano di circa 12 mq con tetto a doppia falda. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio. All'attualità risulta completamente diruto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 852, Categoria C2, Graffato si - Fg. 111, Part. 853, Categoria C2	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso, tutti gli elementi valutati sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, terreni, coltivazioni, ecc.), di sufficiente qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione normale, e allo stato solo alcuni di essi necessiterebbero di interventi manutentivi.		
<b>Descrizione:</b>	Deposito con area esclusiva esterna di cui alle p.lle 852 e 853 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricati rurali rispettivamente a destinazione stalla e concimaia. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprende due vani separati da divisorio interno di circa 85 mq ad uso deposito con tetto a doppia falda in legno e tegole, ed area esterna scoperta delimitata da muretti bassi. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio, alle proprietà circostanti. Sui fronti Nord e Sud sono presenti pensiline metalliche di cui alle p.lle 909 e 914 non oggetto di pignoramento. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 27/05/2008  
Reg. gen. 14705 - Reg. part. 2672  
Importo: € 193.430,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 128.953,75
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/01/2014  
Reg. gen. 1411 - Reg. part. 80  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 67.679,90

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 24/02/2023  
Reg. gen. 5377 - Reg. part. 3464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

