
TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 203/2024

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Alessandra LULLI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Riccardo VAVINI

Via Cesare Battisti n. 6

04100 - Latina (LT)

Cell: 328.4879446

e-mail: ing.riccardo.vavini@gmail.com

p.e.c.: riccardo.vavini@ingpec.eu

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7..... | 5 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 5 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 6 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7.. | 6 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 6 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 6 |
| Titolarità..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7.. | 7 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 7 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 7 |
| Confini | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7.. | 8 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 8 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 8 |
| Consistenza | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7.. | 8 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 8 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7.. | 9 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 10 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 10 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 11 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 11 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 11 |

| | |
|--|----|
| Precisazioni | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 12 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 12 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 13 |
| Patti | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 13 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 13 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 13 |
| Stato conservativo | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 13 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 13 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 13 |
| Parti Comuni | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 14 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 14 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 14 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 14 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 15 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 15 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 15 |
| Stato di occupazione | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 16 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 16 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 16 |

| | |
|---|----|
| Provenienze Ventennali..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 16 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 17 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1..... | 18 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 19 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 19 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 20 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1..... | 21 |
| Normativa urbanistica..... | 22 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 22 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 22 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1..... | 22 |
| Regolarità edilizia..... | 23 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 23 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 23 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1..... | 24 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 24 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 24 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 24 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1..... | 24 |
| Stima / Formazione lotti..... | 24 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 26 |
| Lotto Unico | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E..... | 28 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 373.736,00 | 29 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 31 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 31 |
| Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8..... | 32 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1..... | 33 |

INCARICO

In data 17/10/2025, il sottoscritto **Dott. Ing. Riccardo VAVINI**, con studio in Via Cesare Battisti, 6 - 04100 - Latina (LT), email: ing.riccardo.vavini@gmail.com, P.E.C.: riccardo.vavini@ingpec.eu, Tel. 328 4879446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 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) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano settimo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina.

L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, un w.c., tre camere da letto e due balconi a livello.

Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 37.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un locale ad uso deposito con terrazzo a livello posto al piano ottavo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina.

Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 39.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/6 è rappresentato da un posto auto coperto posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite una rampa comune posta al civico n. 62 e arretrata rispetto alla suddetta viabilità e dal fabbricato principale tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina.

Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 112.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, tra cui la certificazione notarile a firma della Dott.ssa Laura ROLANDO, Notaio in Venezia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 05/08/2024 al R.G. n. 20877 e al R.P. n. 16369.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, tra cui la certificazione notarile a firma della Dott.ssa Laura ROLANDO, Notaio in Venezia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 05/08/2024 al R.G. n. 20877 e al R.P. n. 16369.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, tra cui la certificazione notarile a firma della Dott.ssa Laura ROLANDO, Notaio in Venezia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 05/08/2024 al R.G. n. 20877 e al R.P. n. 16369.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

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

- **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. L'Esecutato risulta essere di stato civile coniugato con **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

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

- **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. L'Esecutato risulta essere di stato civile coniugato con **** **Omissis** ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

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

- **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. L'Esecutato risulta essere di stato civile coniugato con **** **Omissis** ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Il compendio de quo confina a nord con la Particella 138, a sud con distacco su altro fabbricato identificato con la Particella 922, a ovest con Largo Jacopo Pieri e ad est con distacco su altro fabbricato identificato con la Particella 2207, salvo altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Il compendio de quo confina a nord con la Particella 138, a sud con distacco su altro fabbricato identificato con la Particella 922, a ovest con Largo Jacopo Pieri e ad est con distacco su altro fabbricato identificato con la Particella 2207, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Il compendio de quo confina a nord con la Particella 138, a sud con distacco su altro fabbricato identificato con la Particella 922, a ovest con Largo Jacopo Pieri e ad est con distacco su altro fabbricato identificato con la Particella 2207, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 97,63 mq | 115,00 mq | 1 | 115,00 mq | 2,70 m | 7 |
| Balcone | 10,86 mq | 11,32 mq | 0,25 | 2,83 mq | 0,00 m | 7 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 117,83 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 117,83 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Deposito | 19,76 mq | 24,59 mq | 1 | 24,59 mq | 2,20 m | 8 |
| Terrazza | 87,50 mq | 99,65 mq | 0,15 | 14,95 mq | 0,00 m | 8 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 39,54 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 39,54 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto coperto | 11,00 mq | 14,00 mq | 1 | 14,00 mq | 2,95 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 14,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 14,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------|---|
| Dal 17/05/1991 al 21/06/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 738,53 Piano 7 |
| Dal 21/06/1996 al 08/11/1999 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 738,53 Piano 7 |
| Dal 08/11/1999 al 09/11/2015 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 738,53 Piano 7 |
| Dal 09/11/2015 al 04/11/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 453,19 Piano 7 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------|--|
| Dal 17/05/1991 al 21/06/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 93,27 Piano 8 |
| Dal 21/06/1996 al 08/11/1999 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 93,27 Piano 8 |
| Dal 08/11/1999 al 09/11/2015 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Rendita € 93,27 Piano 8 |
| Dal 09/11/2015 al 04/11/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 43,38 Piano 8 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------|--|
| Dal 17/12/1991 al 21/06/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 0,17 Piano 1/S |
| Dal 21/06/1996 al 08/11/1999 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 17,04 Piano 1/S |
| Dal 08/11/1999 al 22/06/2015 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 17,04 Piano S1 |
| Dal 22/06/2015 al 04/11/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 17,04 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 167 | 468 | 37 | 1 | A2 | 3 | 6,5 vani | 123 mq | 453,19 € | 7 | | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 167 | 468 | 39 | 1 | C2 | 1 | 21 mq | 34 mq | 43,38 € | 8 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito del sopralluogo effettuato in data 03/11/2025, l'immobile risulta essere difforme sia rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991, alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994 sia all'ultima planimetria catastale presente in atti, depositata in data 17/05/1991 (che si allega alla presente).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 167 | 468 | 112 | 1 | C6 | 1 | 11 mq | 14 mq | 17,04 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Alla luce del sopralluogo effettuato, si è constatato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pressoché conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991 e alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994 a meno di piccole difformità interne (Vedasi allegato Elaborato grafico dello stato dei luoghi) consistenti in:

- apertura porta di comunicazione tra la cucina e il disimpegno;
- presenza di tracantoni all'interno dei bagni,
- diversa lunghezza del muretto basso tra la cucina e il soggiorno;
- presenza di muretto basso a sinistra del portone di ingresso.

Il tutto è stato riportato nella planimetria catastale presente in atti, perciò occorre "aggiornare" solamente la planimetria relativa al sopra citato titolo edilizio mediante apposita pratica edilizia (C.I.L.A. "tardiva").

Il costo per "sanare" le suddette difformità è relativo alla predetta pratica edilizia e all'onorario professionale da corrispondere al tecnico incaricato il quale dovrà produrre tutta la documentazione necessaria.

Il costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia è pari ad € 1.250,00.

Il costo dell'onorario professionale può essere stimato in € 2.000,00 (oltre oneri di legge).

N.B. Il suddetto costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Si precisa che ****** Omissis ****** risulta essere proprietario degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con ****** Omissis ******.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Alla luce del sopralluogo effettuato, si è constatato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva non è conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991 e alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994 a causa della diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni (Vedasi allegato Elaborato grafico dello stato dei luoghi) consistenti in:

- realizzazione di un w.c. all'interno del locale deposito;
- presenza di recinzione metallica di spessore pari a circa cm. 5 ed altezza pari a circa cm. 120 atta alla delimitazione della terrazza esclusiva con il locale macchine condominiale; tale recinzione non è presente nel suddetto titolo edilizio e risulta posta sulla porzione di terrazza esclusiva del locale deposito oggetto della procedura esecutiva.

Il tutto non è stato riportato nella planimetria catastale presente in atti, perciò occorre aggiornare sia la planimetria catastale sia la planimetria relativa al sopra citato titolo edilizio mediante apposita pratica edilizia (C.I.L.A. "tardiva").

Il costo per "sanare" le suddette difformità è relativo alla predetta pratica edilizia e all'onorario professionale da corrispondere al tecnico incaricato il quale dovrà produrre tutta la documentazione necessaria.

Il costo da sostenere per la presentazione della pratica catastale è pari ad € 70,00.

Il costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia è pari ad € 1.250,00.

Il costo dell'onorario professionale può essere stimato in € 2.000,00 (oltre oneri di legge).

N.B. Il suddetto costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Si precisa che ****** Omissis ****** risulta essere proprietario degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con ****** Omissis ******.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Alla luce del sopralluogo effettuato, si è constatato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991 e alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994.

Si precisa che **** *Omissis* **** risulta essere proprietario degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** *Omissis* ****.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Non risulta l'esistenza di patti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Non risulta l'esistenza di patti.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Non risulta l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

All'atto del sopralluogo il locale deposito si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione a eccezione di alcune zone interessate dalla presenza di macchie di umidità causate da infiltrazioni d'acqua (presumibilmente dagli infissi).

In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

All'atto del sopralluogo il posto auto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Sono presenti parti comuni di seguito elencate e descritte.

Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale si rileva sono presenti dei beni comuni non censibili all'immobile pignorato riportati nel Catasto Fabbricati al Fg.167 P.lla 468:

- Sub. 1, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte) ai Sub. dal 7 al 74.
- Sub. 2, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (spazio condominiale) ai Sub. dal 7 al 74.
- Sub. 5, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (vano scala, disimpegni, locale macchine, ascensore) ai Sub. dal 27 al 40 scala C.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Sono presenti parti comuni di seguito elencate e descritte.

Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale si rileva sono presenti dei beni comuni non censibili all'immobile pignorato riportati nel Catasto Fabbricati al Fg.167 P.lla 468:

- Sub. 1, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte) ai Sub. dal 7 al 74.
- Sub. 2, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (spazio condominiale) ai Sub. dal 7 al 74.
- Sub. 5, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (vano scala, disimpegni, locale macchine, ascensore) ai Sub. dal 27 al 40 scala C.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Sono presenti parti comuni di seguito elencate e descritte.

Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale si rileva sono presenti dei beni comuni non censibili all'immobile pignorato riportati nel Catasto Fabbricati al Fg. 167 P.lla 468:

- Sub. 77, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE (spazio condominiale) ai Sub. 3-4-5-6 e dal 78 al Sub. 136.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è caratterizzato da una struttura portante in C.A. con tamponature in muratura e copertura a terrazzo praticabile; esternamente risulta rivestito in cortina con porzioni tinteggiate.

Internamente l'immobile (appartamento posto al piano 7°) presenta le seguenti caratteristiche:

- tramezzi in laterizio con pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro singolo;
- portone di ingresso in metallo.

La pavimentazione è in gres, con bagni e cucina maiolicati fino ad un'altezza di circa 2 m.

Sono presenti gli impianti elettrico, tv, idrico-sanitario e di riscaldamento, composto da una caldaia a gas metano utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria e radiatori interni in alluminio.

Le utenze non risultano attive.

Il fabbricato risulta allacciato al pubblico acquedotto, alla pubblica fognatura, alla rete elettrica e alla rete gas.

L'altezza utile interna risulta pari a 2,70 ml.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è caratterizzato da una struttura portante in C.A. con tamponature in muratura e copertura a terrazzo praticabile; esternamente risulta rivestito in cortina con porzioni tinteggiate.

Internamente l'immobile (locale deposito posto al piano 8°) presenta le seguenti caratteristiche:

- tramezzi in laterizio con pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio con vetro singolo;
- portone di ingresso in legno.

La pavimentazione è in gres.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico-sanitario.

Le utenze non risultano attive.

Il fabbricato risulta allacciato al pubblico acquedotto, alla pubblica fognatura, alla rete elettrica e alla rete gas.

L'altezza utile interna risulta pari a 2,20 ml.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è caratterizzato da una struttura portante in C.A. con tamponature in muratura e copertura a terrazzo praticabile; esternamente risulta rivestito in cortina con

porzioni tinteggiate.

Internamente l'immobile (posto auto al piano seminterrato) presenta le seguenti caratteristiche:

- pareti perimetrali composte da blocchi forati in cls intonacati;
- pavimentazione in cemento elicotterato e accesso.

L'altezza utile interna risulta pari a 2,95 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso dall'esecutato **** *Omissis* ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso dall'esecutato **** *Omissis* ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso dall'esecutato **** *Omissis* ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/05/1991 al 21/06/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/06/1996 al 08/11/1999 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Bernardo SCHIANO | 21/06/1996 | 22492 | |

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/11/1999 al 04/11/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Claudio MACIARIELLO | 08/11/1999 | 22845 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Latina | 11/11/1999 | 22370 | 13701 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 17/05/1991 al 21/06/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/06/1996 al 08/11/1999 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Bernardo SCHIANO | 21/06/1996 | 22492 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/11/1999 al 04/11/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Claudio MACIARIELLO | 08/11/1999 | 22845 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Latina | 11/11/1999 | 22370 | 13701 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 17/05/1991 al 21/06/1996 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 21/06/1996 al 08/11/1999 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Bernardo SCHIANO | 21/06/1996 | 22492 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/11/1999 al 04/11/2025 | **** <i>Omissis</i> **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Claudio MACIARIELLO | 08/11/1999 | 22845 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Latina | 11/11/1999 | 22370 | 13701 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 01/02/2010
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 469
Importo: € 4.389.883,65
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 1.755.953,46
Rogante: LEPRI GIANFRANCO
Data: 29/03/1990
N° repertorio: 35514

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 22/12/2015
Reg. gen. 25716 - Reg. part. 18820
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 09/09/2016
Reg. gen. 19098 - Reg. part. 13699
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/08/2024
Reg. gen. 20877 - Reg. part. 16369
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 01/02/2010
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 469
Importo: € 4.389.883,65
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 1.755.953,46

Rogante: LEPRI GIANFRANCO
Data: 29/03/1990
N° repertorio: 35514

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 22/12/2015
Reg. gen. 25716 - Reg. part. 18820
Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 09/09/2016
Reg. gen. 19098 - Reg. part. 13699
Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/08/2024
Reg. gen. 20877 - Reg. part. 16369
Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 01/02/2010
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 469
Importo: € 4.389.883,65

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

Contro **** **Omissis** ****

Capitale: € 1.755.953,46

Rogante: LEPRI GIANFRANCO

Data: 29/03/1990

N° repertorio: 35514

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 22/12/2015

Reg. gen. 25716 - Reg. part. 18820

Quota: 1/1

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

Contro **** *Omissis* ****

Note: Si precisa che **** *Omissis* **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** *Omissis* ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 09/09/2016

Reg. gen. 19098 - Reg. part. 13699

Quota: 1/1

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

Contro **** *Omissis* ****

Note: Si precisa che **** *Omissis* **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** *Omissis* ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/08/2024

Reg. gen. 20877 - Reg. part. 16369

Quota: 1/1

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

Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente in Zona Q "ZONA DI ESPANSIONE" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e all'interno del P.P.E. Q/4 "Nuova Latina".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente in Zona Q "ZONA DI ESPANSIONE" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e all'interno del P.P.E. Q/4 "Nuova Latina".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente in Zona Q "ZONA DI ESPANSIONE" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e all'interno del P.P.E. Q/4 "Nuova Latina".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

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

Il fabbricato nel quale è posto l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 92-89 del 12/04/1989, successiva Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994, che si allegano alla presente.

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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-14 del 07/12/1991 e alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994.

Le difformità rilevate e descritte nel capitolo "PRECISAZIONI", una volta regolarizzate, potranno ricostituire la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

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

Il fabbricato nel quale è posto l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 92-89 del 12/04/1989, successiva Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994, che si allegano alla presente.

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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-14 del 07/12/1991 e alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994.

Le difformità rilevate e descritte nel capitolo "PRECISAZIONI", una volta regolarizzate, potranno ricostituire la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

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

Il fabbricato nel quale è posto l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 92-89 del 12/04/1989, successiva Concessione Edilizia in Variante n. 453-91 del 07/12/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994, che si allegano alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante n. 453-14 del 07/12/1991 e alla Concessione Edilizia in Variante n. 145-94 del 18/10/1994.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano settimo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi a livello. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 37.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 188.528,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2025 semestre 1 per la zona periferica del Comune di Latina, codice di zona D1, microzona catastale n. 1, considerando il valore medio, tra il minimo e il massimo indicati per le abitazioni civili in stato conservativo normale, il quale tiene conto delle variabili sopra elencate e risulta pari a 1.600 €/mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un locale ad uso deposito con terrazzo a livello posto al piano ottavo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 39.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 24.712,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2025 semestre 1 per la zona periferica del Comune di Latina, codice di zona D1, microzona catastale n. 1, considerando il valore medio, tra il minimo e il massimo indicati per i box (categoria assimilabile alla destinazione d'uso dell'immobile in oggetto) in stato conservativo normale, il quale tiene conto delle variabili sopra elencate e risulta pari a 625 €/mq.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/6 è rappresentato da un posto auto coperto posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite una rampa comune posta al civico n. 62 e arretrata rispetto alla suddetta viabilità e dal fabbricato principale tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 112.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.750,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2025 semestre 1 per la zona periferica del Comune di Latina, codice di zona D1, microzona catastale n. 1, considerando il valore medio, tra il minimo e il massimo indicati per i box (categoria assimilabile alla destinazione d'uso dell'immobile in oggetto) in stato conservativo normale, il quale tiene conto delle variabili sopra elencate e risulta pari a 625 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | 117,83 mq | 1.600,00 €/mq | € 188.528,00 | 100,00% | € 188.528,00 |
| Bene N° 2 - Deposito Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | 39,54 mq | 625,00 €/mq | € 24.712,50 | 100,00% | € 24.712,50 |
| Bene N° 3 - Posto auto Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | 14,00 mq | 625,00 €/mq | € 8.750,00 | 100,00% | € 8.750,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 221.990,50 |

Valore di stima: € 221.990,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 3.320,00 | € |

Valore finale di stima: € 218.670,50

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, 07/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Riccardo VAVINI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – VERBALE 1° SOPRALLUOGO DEL 29/10/2025
- ✓ N° 2 – VERBALE 2° SOPRALLUOGO DEL 03/11/2025
- ✓ N° 3 – CERTIFICATO CONTESTUALE **** *Omissis* ****
- ✓ N° 4 – CERTIFICATO CONTESTUALE **** *Omissis* ****
- ✓ N° 5 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 167 P.LLA 468
- ✓ N° 6 – ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO SUBALTERNI FG. 167 P.LLA 468
- ✓ N° 7 - VISURE CATASTALI FG. 167 P.LLA 468 SUB. 37 + SUB. 39 + SUB. 112
- ✓ N° 8 - PLANIMETRIE CATASTALI FG. 167 P.LLA 468 SUB. 37 + SUB. 39 + SUB. 112
- ✓ N° 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 10 – VERBALE ACCESSO ATTI COMUNE DI LATINA_21/10/2025
- ✓ N° 11 – ISPEZIONI IPOTECARIE DEL 05/11/2025_ FG. 167 P.LLA 468 SUB. 37 + SUB. 39 + SUB. 112
- ✓ N° 12 - ELABORATO GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 13 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 14 - APE ES. IMM. R.G.E. N. 203-2024
- ✓ N° 15 - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08/11/1999
- ✓ N° 16 – PROVA NOTIFICA PERIZIA ALLE PARTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano settimo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, un w.c., tre camere da letto e due balconi a livello. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 37.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente in Zona Q "ZONA DI ESPANSIONE" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e all'interno del P.P.E. Q/4 "Nuova Latina".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un locale ad uso deposito con terrazzo a livello posto al piano ottavo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 39.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente in Zona Q "ZONA DI ESPANSIONE" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e all'interno del P.P.E. Q/4 "Nuova Latina".
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/6 è rappresentato da un posto auto coperto posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite una rampa comune posta al civico n. 62 e arretrata rispetto alla suddetta viabilità e dal fabbricato principale tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 112.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente in Zona Q "ZONA DI ESPANSIONE" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina e all'interno del P.P.E. Q/4 "Nuova Latina".

Prezzo base d'asta: € 218.670,50

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 373.736,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 11, piano 7 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 117,83 mq |
| Stato conservativo: | All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/2 è rappresentato da un appartamento posto al piano settimo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, un w.c., tre camere da letto e due balconi a livello. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 37. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 2 - Deposito | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 63, scala C, interno 13, piano 8 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2 | Superficie | 39,54 mq |
| Stato conservativo: | All'atto del sopralluogo il locale deposito si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione a eccezione di alcune zone interessate dalla presenza di macchie di umidità causate da infiltrazioni d'acqua (presumibilmente dagli infissi). In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/2 è rappresentato da un locale ad uso deposito con terrazzo a livello posto al piano ottavo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite un portoncino in metallo posto al piano terra arretrato rispetto alla suddetta viabilità e tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 39. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 3 - Posto auto | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Latina (LT) - Largo Jacopo Pieri n. 62, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 468, Sub. 112, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 14,00 mq |
| Stato conservativo: | All'atto del sopralluogo il posto auto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale C/6 è rappresentato da un posto auto coperto posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Largo Jacopo Pieri n. 63, accessibile tramite una rampa comune posta al civico n. 62 e arretrata rispetto alla suddetta viabilità e dal fabbricato principale tramite una scala interna comune, il tutto ubicato nel Comune di Latina. Esso risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati della Provincia di Latina al Foglio 167, Particella 468, Subalterno 112. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 11, PIANO 7

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 01/02/2010
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 469
Importo: € 4.389.883,65
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 1.755.953,46
Rogante: LEPRI GIANFRANCO
Data: 29/03/1990
N° repertorio: 35514

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 22/12/2015
Reg. gen. 25716 - Reg. part. 18820
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 09/09/2016
Reg. gen. 19098 - Reg. part. 13699
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/08/2024
Reg. gen. 20877 - Reg. part. 16369
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 63, SCALA C, INTERNO 13, PIANO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 01/02/2010
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 469
Importo: € 4.389.883,65
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 1.755.953,46
Rogante: LEPRI GIANFRANCO
Data: 29/03/1990
N° repertorio: 35514

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 22/12/2015
Reg. gen. 25716 - Reg. part. 18820
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 09/09/2016
Reg. gen. 19098 - Reg. part. 13699
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/08/2024
Reg. gen. 20877 - Reg. part. 16369
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - LARGO JACOPO PIERI N. 62, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 01/02/2010
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 469
Importo: € 4.389.883,65
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 1.755.953,46
Rogante: LEPRI GIANFRANCO
Data: 29/03/1990
N° repertorio: 35514

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 22/12/2015
Reg. gen. 25716 - Reg. part. 18820
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 09/09/2016
Reg. gen. 19098 - Reg. part. 13699
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Si precisa che **** **Omissis** **** risulta essere proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva in regime di comunione legale dei beni con **** **Omissis** ****.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/08/2024
Reg. gen. 20877 - Reg. part. 16369
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****