

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buono Pasqualina Costanza, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E.

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.431,25</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 07/07/2025, il sottoscritto Arch. Buono Pasqualina Costanza, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email studioarchitettobuono@gmail.com, PEC architettobuono@pec.it, Tel. 0773 283613, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 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 Cisterna di Latina (LT) - via Isolabella 39, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. All'immobile si accede tramite cancello carrabile posto sulla via Isolabella al civico n.39 e attraversando una corte comune di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura esecutiva. L'estensione della corte comune identificato con il sub 7 graffato è pari a 567 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Isolabella 39, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il rapporto di parentela tra i due esecutati è di madre e figlio. Il regime di separazione di beni interessa la sola sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutata.

## CONFINI

Il lotto sul quale è edificato l'immobile confina con le particelle catastali n. 565,184,198 e 139. Il cancello carrabile di accesso, confine della proprietà è ubicato lungo la via Isolabella, traversa di via dei Rangers. Sulla stessa strada, anche in adiacenza si trovano altri immobili uni o bifamiliari con caratteristiche costruttive simili, solo 2 piano fuori terra e spazio antistante gli ingressi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	3,00 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>193,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>193,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2003 al 05/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 23, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 175 mq Rendita € 524,20 Piano T
Dal 05/02/2004 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 23, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 175 mq Rendita € 524,20 Piano T
Dal 26/05/2005 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 23, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 175 mq Rendita € 524,20 Piano T
Dal 03/05/2007 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 23, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 175 mq Rendita € 524,20 Piano T

I dati catastali corrispondono ai diritti reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	117	23	6	1	A2	2	7 vani	175 mq	524,2 €	T	sub7 corte esclusiva

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi rilevati all'atto del primo accesso risulta non conforme per la sola presenza di uno sgabuzzino in corrispondenza del terrazzo esterno alla cucina.

La rimozione della porta è sufficiente al ripristino della corrispondenza catastale.



## PRECISAZIONI

---

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è composto da due piani fuori terra. Il piano rialzato è occupato dall'immobile periziato e risulta realizzato con parere favorevole della commissione edilizia) seppure in presenza di alcune difformità.

Il primo piano invece risulta di altra proprietà e realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia (come constatato in sede di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Cisterna di Latina).

## PATTI

---

L'immobile pignorato ed oggetto della presente perizia risulta alla data del primo accesso occupata dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo nucleo familiare composto dalla moglie e da tre figli minori.

La sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta risiedere nell'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile periziato si presenta in un buono stato conservativo per la parte interna. Non sono presenti tracce di infiltrazione o muffa o di intonaci e pitture ammalorate a meno che nel bagno con doccia (ma le stesse tracce si presentano proprio in corrispondenza del box doccia). In buone condizioni risultano anche i rivestimenti dei due bagni presenti così come quello della cucina. Sono presenti due unità interne di condizionamento che come dichiarato dall'esecutato non hanno mai funzionato. E di fatto non risulta collegata l'unità esterna.

La parte esterna (corte esclusiva) risulta parzialmente pavimentata e parzialmente finita in cemento. Si rileva inoltre la presenza di ampie aiuole con piante sempreverdi. Parte della corte esclusiva (riportato nel NCEU al sub 7 graffato) risulta coperta con una tettoia in lamiera di ferro che offre ricovero al mezzo di trasporto utilizzato dall'esecutato ed alle attrezzature della stessa attività. Tale struttura è agevolmente rimovibile. Lungo il vialetto di accesso all'immobile è anche ubicato un serbatoio dell'acqua con relativa pompa.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni ma un sub (numero 7) classificato come corte esclusiva esterna di estensione pari a circa 560 mq

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati individuati servitù, censi o usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da n.2 piani fuori terra con copertura piana; la struttura, da quanto si è potuto accertare anche a seguito della visione, risulta essere del tipo con muratura portante, fondazioni a cordoli in c. a. per le murature; i solai sono latero-cementizi.

L'appartamento ubicato al piano rialzato presenta affaccio principale con la porta di ingresso ad est. Gli altri lati



affacciano con distacco su proprietà confinanti.

Come già riferito, l'unità immobiliare in oggetto si trova al piano rialzato del fabbricato, l'altezza utile interna dell'appartamento risulta 3.00 m.

Finiture interne: infissi esterni in alluminio corredate da oscuranti a battente in ferro - porte interne e porta ingresso in legno e legno e vetro;

pavimentazioni in gres ceramico per l'intera unità immobiliare - rivestimento parziale zona cucina e bagni in ceramica altezza 2.00 m - tinteggiatura del tipo lavabile intero appartamento.

la finiture esterna è finito a pittura.

Impianti: sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento realizzati sottotraccia - impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia del tipo tradizionale e radiatori alluminio;  
rete idrica comune - scarichi fognari collegati all'impianto fognario comunale. Non sono presenti le certificazioni

per gli impianti esistenti.

Non sono disponibili libretti di impianto. L'esecutato dichiara che i climatizzatori presenti nelle camere non hanno mai funzionato. Di fatto l'unità esterna risulta scollegata dalle unità interne.

E' presente una stufa a legna utilizzata per il riscaldamento interno in supporto alla caldaia a gas tradizionale.

Nello spazio soggiorno è altresì presente un camino. Ai fini della redazione dell'APE non è stato possibile tenere conto di questi due elementi in quanto non si dispone di caratteristiche tecniche

I bagni sono dotati uno di vasca ed uno di doccia. Non è presente piano interrato o seminterrato. La corte esclusiva di ampia estensione funge anche da parcheggio per i veicoli di proprietà. Una tettoia sorretta da elementi in ferro e coperta con elementi di lamiera grecata offre ricovero (sul lato sud dell'immobile) ai mezzi ed alle attrezzature da lavoro dell'esecutato.

Il serbatoio dell'acque e la relativa pompa sono ubicati nella corte ad uso esclusivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al primo accesso è risultato occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato, dalla convivente e dai 3 figli minori. L'immobile costituisce unica residenza per il nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2004 al 26/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CORDASCO PASQUALE	05/02/2004	n. 96758	
		<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>
		Latina	17/02/2004		
Dal 05/02/2004 al 26/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MOSCA ANTONIO	26/05/2005	26/05/2005	
		<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>
		Latina	30/05/2005	8609	
Dal 03/05/2007 al 03/05/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MOSCA ANTONIO	03/05/2007	76437	
		<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>
		Latina	09/05/2007		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Latina il 08/05/2007  
Reg. gen. 18395 - Reg. part. 6786  
Importo: € 289,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 193,00  
N° repertorio: 76438/17026

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cisterna di Latina in data 20/08/2025 l'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia:

- RICADE IN ZONA AGRICOLA DI PRG
- RICADE NELLA ZONA :SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO -Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art.28 delle norme del PTPR
- E' SOGGETTO A VINCOLO DI CUI AL NUOVO CODICE DELLA STRADA DL. N.285 DEL 30.04.1992 E RELATIVO REGOLAMENTO DI ESECUZIONE ED ATTUAZIONE DPR N. 495 DEL 16.12.1992

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 oggetto di perizia è stato edificato a seguito di parere favorevole della commissione edilizia del 30/07/1971.

Fascicolo n. 2688

La suddetta procedura di autorizzazione (sebbene non conclusa con il rilascio formale della licenza stessa con numero identificativo) era in uso tra il 1942 ed il 1977 allorquando non esistevano procedure differenti in base alla complessità dei lavori da svolgere.

Pertanto (cfr. parere del Consiglio di Stato n.1354/2019, n. 5732/2013, n. 813/2011, n. 3608/2005 et sim.) si ha la sostanziale equivalenza tra il parere favorevole della commissione edilizia avallata dalla firma del Sindaco e la concessione di Licenza Edilizia.

## **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.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla licenze edilizia (parere favorevole della commissione edilizia) con la quale è stato autorizzato il piano terra del corpo edilizio composto oggi da n.2 piani fuori terra. Rispetto ai grafici allegati al progetto soggetto a licenza ( Allegato n.6) si rileva una differente posizione della porta di ingresso all'immobile, la differente posizione della finestra della camera da letto padronale e la realizzazione di un ulteriore bagno a servizio dell'immobile, ottenuto dalla riduzione delle dimensioni di una camera da letto; si rileva inoltre la presenza di uno sgabuzzino in luogo di una superficie porticata alle spalle della attuale zona cucina (differenza rinvenibile anche dalla planimetria catastale che invece contempla già le altre difformità rilevate).

Tale condizione configura un aumento di superficie utile che, stante la impossibilità di accedere ad una procedura di condono edilizio, deve essere riportato allo stato originario dei luoghi come da licenza edilizia. La posizione della finestra della camera da letto matrimoniale, era originariamente sulla parete sud ed oggi su quella ovest.

Per quanto alla diversa posizione della porta di accesso, la posizione originaria non può essere ripristinata in quanto (a quanto rilevato in sede di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia provata del comune di Cisterna di Latina) è stata modificata per lasciare posto alla scala di accesso al piano superiore realizzato successivamente e senza alcuna autorizzazione.

L'immobile pignorato è risultato altresì, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); il sottoscritto, durante il sopralluogo effettuato in data 24.07.2025, ha provveduto a rilevare integralmente gli elementi sia verticali che orizzontali, le chiusure che compongono l'involucro edilizio e le diverse tipologie di impianti

presenti nell'unità immobiliare. Tale certificato è stato regolarmente redatto, da altro tecnico abilitato, secondo le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici. Si allega alla presente relazione peritale copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto (allegato 14). Si precisa che, in assenza del libretto della Caldaia, non è possibile procedere all'invio dell'APE alla Regione Lazio. Sarà pertanto onere dell'acquirente procedere alle operazioni necessarie al completamento della procedura. Per quanto riguarda gli impianti esistenti, essi risultano privi di certificazioni di Legge. Per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento ci sarebbe bisogno di accurate verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato

iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia; ad ogni modo, approssimando, si può prevedere un costo di circa 500,00 € per tali verifiche per poi procedere, laddove necessario, all'esecuzione di interventi di adeguamento normativo che non risultano quantificabili all'attualità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non rientra in un condominio costituito e pertanto non sono presenti vincoli od oneri.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche del bene pignorato non si ritiene necessario procedere alla formazione di lotti

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Isolabella 39, piano T  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. All'immobile si accede tramite cancello carrabile posto sulla via Isolabella al civico n.39 e attraversando una corte comune di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura esecutiva. L'estensione della corte comune identificato con il sub 7 graffato è pari a 567 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 23, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sub7 corte esclusiva  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 168.875,00  
Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili.  
Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di beni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari, costruendo un insieme di informazioni basate sulle seguenti variabili (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile): la tipologia, destinazione prevalente dei fabbricati della zona, presenza di mezzi di collegamento, mercati, uffici pubblici, attività commerciali, salubrità della zona, la consistenza, l'epoca di costruzione, ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche e grado di rifinitura ed esposizione prevalente dell'intero immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici, ecc. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

- Fonte Borsino Immobiliare:

Le quotazioni di mercato relative ad immobili residenziali, quali risultano dal Borsino Immobiliare nella zona in cui

ricade l'unità in oggetto - (Comune di Cisterna di Latina, - zona agricola)-, risultano essere pari a: immobili a destinazione residenziale min 505 €/mq - max 1008 €/mq, riferite alla superficie lorda degli immobili in un normale stato di manutenzione.

- Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI):

Le quotazioni di mercato relative a immobili a destinazione residenziale, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del (Comune di Cisterna di Latina, - zona agricola) hanno indicato un prezzo medio di mercato che si posiziona tra i 750€/mq ed i 1000 €/mq per immobili a destinazione residenziale in buono stato di conservazione.

Se si considera la tipologia Ville e villino (e l'immobile oggetto di perizia è assimilabile a questa tipologia date anche le pertinenze esclusive esterne di cui gode) la quotazione varia tra gli 840€/mq ed i 1250€/mq.

Lo stato conservativo dell'immobile in fase di sopralluogo è risultato buono. Sono presenti, come



descritto più nel dettaglio nel paragrafo dedicato, alcune tracce di umidità in corrispondenza della zona doccia in uno dei bagni che sono da imputarsi alla mancanza di corretta aereazione.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione, quale parametro economico di riferimento, un valore pari a 875€/mq che tenga in debito conto l'ampiezza della metratura, le pertinenze esclusive esterne e lo stato conservativo dell'immobile ma allo stesso tempo la zona a carattere prevalentemente agricola e la distanza dalle aree dei servizi pubblici.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - via Isolabella 39, piano T	193,00 mq	875,00 €/mq	€ 168.875,00	100,00%	€ 168.875,00
				Valore di stima:	€ 168.875,00

Valore di stima: € 168.875,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

**Valore finale di stima: € 160.431,25**

La decurtazione applicata tiene in considerazione la possibilità/necessità di ricondurre lo stato stato dei luoghi a quello autorizzato mediante il ripristino della posizione della porta di ingresso e della finestra della camera da letto. Per quanto alla realizzazione del piano superiore si ribadisce come appreso in sede di accesso agli atti che non risulta autorizzato

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



Latina, li 02/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Buono Pasqualina Costanza

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 26/08/2007)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia del 30/07/1971
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - ubicazione immobile su google maps
- ✓ Ortofoto - ubicazione immobile su ortofotocarta
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie sub 6 e 7 in atti catastali (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola di rilievo immobile (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali sub 6 e 7 (Aggiornamento al 24/07/2025)
- ✓ Altri allegati - Certificato Cumulativo Paciolla Orazio
- ✓ Altri allegati - Certificato Cumulativo Leva Ida
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ante ventennio (Aggiornamento al 24/11/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Isolabella 39, piano T  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. All'immobile si accede tramite cancello carrabile posto sulla via Isolabella al civico n.39 e attraversando una corte comune di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura esecutiva. L'estensione della corte comune identificato con il sub 7 graffato è pari a 567 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 23, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sub7 corte esclusiva  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cisterna di Latina in data 20/08/2025 l'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia: - RICADE IN ZONA AGRICOLA DI PRG - RICADE NELLA ZONA :SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art.28 delle norme del PTPR - E' SOGGETTO A VINCOLO DI CUI AL NUOVO CODICE DELLA STRADA DL. N.285 DEL 30.04.1992 E RELATIVO REGOLAMENTO DI ESECUZIONE ED ATTUAZIONE DPR N. 495 DEL 16.12.1992

**Prezzo base d'asta: € 160.431,25**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.431,25**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - via Isolabella 39, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 23, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sub7 corte esclusiva	<b>Superficie</b>	193,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile periziato si presenta in un buono stato conservativo per la parte interna. Non sono presenti tracce di infiltrazione o muffa o di intonaci e pitture ammalorate a meno che nel bagno con doccia (ma le stesse tracce si presentano proprio in corrispondenza del box doccia). In buone condizioni risultano anche i rivestimenti dei due bagni presenti così come quello della cucina. Sono presenti due unità interne di condizionamento che come dichiarato dall'esecutato non hanno mai funzionato. E di fatto non risulta collegata l'unità esterna. La parte esterna (corte esclusiva) risulta parzialmente pavimentata e parzialmente finita in cemento. Si rileva inoltre la presenza di ampie aiuole con piante sempreverdi. Parte della corte esclusiva (riportato nel NCEU al sub 7 graffato) risulta coperta con una tettoia in lamiera di ferro che offre ricovero al mezzo di trasporto utilizzato dall'esecutato ed alle attrezzature della stessa attività. Tale struttura è agevolmente rimovibile. Lungo il vialetto di accesso all'immobile è anche ubicato un serbatoio dell'acqua con relativa pompa.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. All'immobile si accede tramite cancello carrabile posto sulla via Isolabella al civico n.39 e attraversando una corte comune di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura esecutiva. L'estensione della corte comune identificato con il sub 7 graffato è pari a 567 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al primo accesso è risultato occupato dal sig. **** Omissis **** esecutato, dalla convivente e dai 3 figli minori. L'immobile costituisce unica residenza per il nucleo familiare.		

