
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo DE ANGELIS, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.

contro

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico	21





INCARICO

In data 23/01/2026, il sottoscritto Arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in via G. Leopardi n° 45, 04019 Terracina (LT), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 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) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2

Abitazione di tipo civile posto al piano secondo, distinta con il numero d'interno otto (int. 08), composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un balcone e una terrazza a livello e al piano terzo (ex locale tecnico sottotetto) comunicante con il piano secondo mediante una scala interna e un montacarichi, composto da uno studio, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e una terrazza a livello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17, ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati e R.C. 115,69.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Il notaio Paolina GENTILE nella certificazione notarile resa ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., attesta che gli immobili oggetto di pignoramento, in base alle risultanze del competente UTE di Latina alla data del pignoramento immobiliare, consiste nella piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

1 - appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, confinante con:
- vano scale condominiale;



- abitazione distinta con il numero d'interno 9 (nove);
- distacchi verso proprietà condominiale.

Riportato al Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252 - escluse aree scoperte mq 226, RC 785,01.

2 - Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17, ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati, R.C. 115,69.

ATTESTA ALTRESI'

che nel ventennio precedente la trascrizione del suddetto pignoramento, nella Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, le risultanze relative agli immobili oggetto di pignoramento, alla data del 12 marzo 2025, sono le seguenti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti al sig.:

- **OMISSIS**, per averli acquistati in regime di separazione dei beni (come indicato nella nota di trascrizione) dalla società "ARNONE SRL" con sede in Latina, CF 01924570599, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 18 luglio 2007 repertorio n. 48124, trascritto a Latina il giorno 01 agosto 2007 ai nn. 29840/14913.

Alla predetta società "ARNONE SRL" detti immobili sono stati realizzati sull'area sulla quale sorgeva già un fabbricato, poi demolito, ad essa pervenuta:

- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 09 ottobre 2003 repertorio n. 30402, registrato a Latina il 23 ottobre 2003 al n. 5434, trascritto a Latina il 16 ottobre 2003 ai nn. 28214/17949;

- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del giorno 08 febbraio 2005 repertorio n. 36824, registrato a Latina il 18 febbraio 2005 al n. 1247, trascritto a Latina il 18 febbraio 2005 ai nn. 4937/2750.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO

sull'immobile in oggetto, nel ventennio risultano le seguenti formalità:

- atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina, ricevuto dal notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 16 febbraio 2005 repertorio n. 36967, trascritto a Latina il 24 febbraio 2005 ai nn. 5620/3054, relativo al vincolo del terreno a favore dell'erigenda costruzione e all'obbligo di mantenere permanentemente la destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto;

- regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 22 maggio 2007 repertorio n. 47498, registrato a Latina nel giugno 2007 al n. 5445, trascritto a Latina il 1° giugno 2007 al n. 10617 di formalità particolare;

- costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI già di Latina del 25 febbraio 2009 repertorio n. 14402, trascritto a Latina il 23 marzo 2009 ai nn. 8411/5336, avente ad oggetto i beni immobili oggetto della presente certificazione.

Nel quadro D della presente nota è specificato che la proprietà degli immobili è di **OMISSIS** e l'amministrazione degli stessi spetta ad entrambi i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Roma del 21 luglio 2016 repertorio n. 18768, annotata in data 23 maggio 2024 ai nn. 13210/1330, è stata dichiarata l'INEFFICACIA nei confronti della massa dei creditori del FALLIMENTO PAOIL SPA, del predetto atto di costituzione del fondo patrimoniale;

- domanda giudiziale relativa a revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Roma del 21 gennaio 2014 repertorio n. 596/2014, trascritta a Latina il 03 febbraio 2014 ai nn. 2965/2205. Nel quadro D della suddetta nota si specifica che la domanda giudiziale concerne l'atto di costituzione del fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 06 marzo 2025 ai nn. 5716/4260 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO n. 89/2012 PAOIL SPA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Il notaio Paolina GENTILE nella certificazione notarile resa ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., attesta che gli immobili oggetto di pignoramento in base alle risultanze del competente UTE di Latina alla data del pignoramento immobiliare, consiste nella piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

1 - appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, confinante con:

- vano scale condominiale;
- abitazione distinta con il numero d'interno 9 (nove);



- distacchi verso proprietà condominiale.

Riportato al Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252 - escluse aree scoperte mq 226, RC 785,01.

2 - Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17, ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati, R.C. 115,69.

ATTESTA ALTRESI'

che nel ventennio precedente la trascrizione del suddetto pignoramento, nella Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, le risultanze relative agli immobili oggetto di pignoramento, alla data del 12 marzo 2025, sono le seguenti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti al sig.:

- **OMISSIS**, per averli acquistati in regime di separazione dei beni (come indicato nella nota di trascrizione) dalla società "ARNONE SRL" con sede in Latina, CF 01924570599, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 18 luglio 2007 repertorio n. 48124, trascritto a Latina il giorno 01 agosto 2007 ai nn. 29840/14913.

Alla predetta società "ARNONE SRL" detti immobili sono stati realizzati sull'area sulla quale sorgeva già un fabbricato, poi demolito, ad essa pervenuta:

- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 09 ottobre 2003 repertorio n. 30402, registrato a Latina il 23 ottobre 2003 al n. 5434, trascritto a Latina il 16 ottobre 2003 ai nn. 28214/17949;

- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del giorno 08 febbraio 2005 repertorio n. 36824, registrato a Latina il 18 febbraio 2005 al n. 1247, trascritto a Latina il 18 febbraio 2005 ai nn. 4937/2750.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO

sull'immobile in oggetto, nel ventennio risultano le seguenti formalità:

- atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina, ricevuto dal notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 16 febbraio 2005 repertorio n. 36967, trascritto a Latina il 24 febbraio 2005 ai nn. 5620/3054, relativo al vincolo del terreno a favore dell'erigenda costruzione e all'obbligo di mantenere permanentemente la destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto;

- regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 22 maggio 2007 repertorio n. 47498, registrato a Latina nel giugno 2007 al n. 5445, trascritto a Latina il 1° giugno 2007 al n. 10617 di formalità particolare;

- costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI già di Latina del 25 febbraio 2009 repertorio n. 14402, trascritto a Latina il 23 marzo 2009 ai nn. 8411/5336, avente ad oggetto i beni immobili oggetto della presente certificazione.

Nel quadro D della presente nota è specificato che la proprietà degli immobili è di **OMISSIS** e l'amministrazione degli stessi spetta ad entrambi i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Roma del 21 luglio 2016 repertorio n. 18768, annotata in data 23 maggio 2024 ai nn. 13210/1330, è stata dichiarata l'INEFFICACIA nei confronti della massa dei creditori del FALLIMENTO PAOIL SPA, del predetto atto di costituzione del fondo patrimoniale;

- domanda giudiziale relativa a revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Roma del 21 gennaio 2014 repertorio n. 596/2014, trascritta a Latina il 03 febbraio 2014 ai nn. 2965/2205. Nel quadro D della suddetta nota si specifica che la domanda giudiziale concerne l'atto di costituzione del fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 06 marzo 2025 ai nn. 5716/4260 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO n. 89/2012 PAOIL SPA.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

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

OMISSIS

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



OMISSIS

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

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

OMISSIS

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

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, confinante con:

- vano scale condominiale;
- abitazione distinta con il numero d'interno 9 (nove);
- distacchi verso proprietà condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17 ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati, R.C. 115,69, confinante con:

- spazio condominiale di manovra;
- locale deposito censito con il subalterno 7;
- terrapieno per due lati

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,45 mq	113,50 mq	0	113,50 mq	2,70 m	secondo
Abitazione ex Locale tecnico	72,34 mq	81,74 mq	0	81,74 mq	2,60 m	terzo
Balcone scoperto	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	secondo
Terrazza a livello	56,70 mq	56,70 mq	0,25	14,18 mq	0,00 m	secondo
Terrazza a livello	120,05 mq	120,05 mq	0,15	18,01 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				231,27 mq		



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	32,00 mq	32,00 mq	0	32,00 mq	0,00 m	Primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3**

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, confinante con:

- vano scale condominiale;
- abitazione distinta con il numero d'interno 9 (nove);
- distacchi verso proprietà condominiale.

Riportato nel catasto urbano del Comune di Latina, al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, Via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252, escluse aree scoperte mq. 226, RC 785,01:

Si precisa che l'immobile in oggetto in precedenza era censito in catasto con la particella 2007, subalterno 12 ed a seguito di variazione catastale del 28 luglio 2010 pratica n. LT0231545 ha assunto l'attuale identificativo e consistenza catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Box auto sito nel Comune di Latina, alla Via Giuseppe Verdi n. 40/A, posto al piano primo sottostrada, della consistenza di metri quadrati 32 (trentadue), confinante con:

- spazio condominiale di manovra;
- locale deposito censito con il subalterno 7;
- terrapieno per due lati.

Riportato nel catasto urbano del Comune di Latina, al foglio 172, paricella 2007, subalterno 17, Via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 mq, superficie catastale totale mq 39, RC 115,69.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	2007	29	1	A/2	4	9,5 vani	252 mq	785,01 €	2-3	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	2007	17		C/6	3	32 mq	39 mq	115,69 €	primo sottostrada	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Nell'atto di compravendita viene precisato che " Il Regolamento di condominio che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo; ed in particolare dichiara, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., di ben conoscere ed accettare espressamente, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli articoli 2 (cose ed impianti di proprietà comune di tutti i condomini), 3 (cose ed impianti di proprietà ed uso comune dei condomini), 4 (beni individuali trattati come cose comuni), 5 (riserve del costruttore), 6 (destinazioni d'uso dei locali), 7 (accollo polizza assicurativa su mutuo), 8 (limitazioni e divieti), 10 (modificazioni alle cose comuni) e 14 (divieto di sopraelevazione)"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Nell'atto di compravendita viene precisato che " Il Regolamento di condominio che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo; ed in particolare dichiara, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., di ben conoscere ed accettare espressamente, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli articoli 2 (cose ed impianti di proprietà comune di tutti i condomini), 3 (cose ed impianti di proprietà ed uso comune dei condomini), 4 (beni individuali trattati come cose comuni), 5 (riserve del costruttore), 6 (destinazioni d'uso dei locali), 7 (accollo polizza assicurativa su mutuo), 8 (limitazioni e divieti), 10 (modificazioni alle cose comuni) e 14 (divieto di sopraelevazione)"

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Nessuno patto è stato stabilito tra le parti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Nessuno patto è stato stabilito tra le parti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Il box è in buono stato di manutenzione;



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

La vendita dell'immobile, come indicato nell'atto di compravendita, è stata fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento del rogito notarile e comprende tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, con i proporzionali diritti ed obblighi in comproprietà ed in condominio così come derivanti dal Regolamento di condominio depositato negli atti con verbale in data 22 maggio 2007 rep. n. 47498.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

La vendita dell'immobile, come indicato nell'atto di compravendita, è stata fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento del rogito notarile e comprende tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, con i proporzionali diritti ed obblighi in comproprietà ed in condominio così come derivanti dal Regolamento di condominio depositato negli atti con verbale in data 22 maggio 2007 rep. n. 47498.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2

La vendita dell'immobile, come indicato nell'atto di compravendita, è stata fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento del rogito notarile e comprende tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, con i proporzionali diritti ed obblighi in comproprietà ed in condominio così come derivanti dal Regolamento di condominio depositato negli atti con verbale in data 22 maggio 2007 rep. n. 47498.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

La vendita dell'immobile, come indicato nell'atto di compravendita, è stata fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento del rogito notarile e comprende tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, con i proporzionali diritti ed obblighi in comproprietà ed in condominio così come derivanti dal Regolamento di condominio depositato negli atti con verbale in data 22 maggio 2007 rep. n. 47498.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Fondazioni: Travi in cemento armato
Altezza interna utile = 2,70 piano secondo e 2,60 piano terzo
Str. verticali: Travi e pilastri c.a.
Copertura: Piana praticabile
Pareti esterne ed interne: esterna mattoni a cortina, interna in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: parquet
Infissi esterni ed interni: in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia
Posto auto: box privato



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Fondazioni: Travi in cemento armato

Altezza interna utile = 2,50

Str. verticali: Travi e pilastri c.a.

Copertura: Piana praticabile

Pareti esterne ed interne: esterna mattoni a cortina interna in muratura di mattoni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2

L'immobile è occupato dall'esecutato sig. **OMISSIS** con la moglie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Il garage è occupato dall'esecutato sig. **OMISSIS** con la moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Nel ventennio precedente la trascrizione del suddetto pignoramento, nella Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, le risultanze relative agli immobili oggetto di pignoramento, alla data del 12 marzo 2025, sono le seguenti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti al sig.:

- **OMISSIS**

per averli acquistati in regime di separazione dei beni (come indicato nella nota di trascrizione) dalla società "ARNONE SRL" con sede in Latina, CF 01924570599, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 18 luglio 2007 repertorio n. 48124, trascritto a Latina il giorno 01 agosto 2007 ai nn. 29840/14913.

Alla predetta società "ARNONE SRL" detti immobili sono stati realizzati sull'area sulla quale sorgeva già un fabbricato, poi demolito, ad essa pervenuta:

- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 09 ottobre 2003 repertorio n. 30402, registrato a Latina il 23 ottobre 2003 al n. 5434, trascritto a Latina il 16 ottobre 2003 ai nn. 28214/17949;

- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del giorno 08 febbraio 2005 repertorio n. 36824, registrato a Latina il 18 febbraio 2005 al n. 1247, trascritto a Latina il 18 febbraio 2005 ai nn. 4937/2750.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Nel ventennio precedente la trascrizione del suddetto pignoramento, nella Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, le risultanze relative agli immobili oggetto di pignoramento, alla data del 12 marzo 2025, sono le seguenti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti al sig.:

OMISSIS

per averli acquistati in regime di separazione dei beni (come indicato nella nota di trascrizione) dalla società "ARNONE SRL" con sede in Latina, CF 01924570599, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 18 luglio 2007 repertorio n. 48124, trascritto a Latina il giorno 01 agosto 2007 ai nn. 29840/14913.

Alla predetta società "ARNONE SRL" detti immobili sono stati realizzati sull'area sulla quale sorgeva già un fabbricato, poi demolito, ad essa pervenuta:



- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del 09 ottobre 2003 repertorio n. 30402, registrato a Latina il 23 ottobre 2003 al n. 5434, trascritto a Latina il 16 ottobre 2003 ai nn. 28214/17949;
- parte con l'atto a rogito del Notaio Giuseppe COPPOLA di Latina del giorno 08 febbraio 2005 repertorio n. 36824, registrato a Latina il 18 febbraio 2005 al n. 1247, trascritto a Latina il 18 febbraio 2005 ai nn. 4937/2750.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Oneri di cancellazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO

sull'immobile in oggetto, nel ventennio risultano le seguenti formalità:

- atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina, ricevuto dal notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 16 febbraio 2005 repertorio n. 36967, trascritto a Latina il 24 febbraio 2005 ai nn. 5620/3054, relativo al vincolo del terreno a favore dell'erigenda costruzione e all'obbligo di mantenere permanentemente la destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto;
- regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 22 maggio 2007 repertorio n. 47498, registrato a Latina nel giugno 2007 al n. 5445, trascritto a Latina il 1° giugno 2007 al n. 10617 di formalità particolare;
- costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI già di Latina del 25 febbraio 2009 repertorio n. 14402, trascritto a Latina il 23 marzo 2009 ai nn. 8411/5336, avente ad oggetto i beni immobili oggetto della presente certificazione.

Nel quadro D della presente nota è specificato che la proprietà degli immobili è di **OMISSIS** e l'amministrazione degli stessi spetta ad entrambi i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Roma del 21 luglio 2016 repertorio n. 18768, annotata in data 23 maggio 2024 ai nn. 13210/1330, è stata dichiarata l'INEFFICACIA nei confronti della massa dei creditori del FALLIMENTO PAOIL SPA, del predetto atto di costituzione del fondo patrimoniale;

- domanda giudiziale relativa a revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Roma del 21 gennaio 2014 repertorio n. 596/2014, trascritta a Latina il 03 febbraio 2014 ai nn. 2965/2205. Nel quadro D della suddetta nota si specifica che la domanda giudiziale concerne l'atto di costituzione del fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 06 marzo 2025 ai nn. 5716/4260 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO n. 89/2012 PAOIL SPA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Oneri di cancellazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO

sull'immobile in oggetto, nel ventennio risultano le seguenti formalità:

- atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina, ricevuto dal notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 16 febbraio 2005 repertorio n. 36967, trascritto a Latina il 24 febbraio 2005 ai nn. 5620/3054, relativo al vincolo del terreno a favore dell'erigenda costruzione e all'obbligo di mantenere permanentemente la destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto;
- regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Giuseppe COPPOLA di Latina in data 22 maggio 2007 repertorio n. 47498, registrato a Latina nel giugno 2007 al n. 5445, trascritto a Latina il 1° giugno 2007 al n. 10617 di formalità particolare;
- costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI già di Latina del 25 febbraio 2009 repertorio n. 14402, trascritto a Latina il 23 marzo 2009 ai nn. 8411/5336, avente ad oggetto i beni immobili oggetto della presente certificazione.

Nel quadro D della presente nota è specificato che la proprietà degli immobili è di **OMISSIS** e l'amministrazione degli stessi spetta ad entrambi i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Roma del 21 luglio 2016 repertorio n. 18768, annotata in data 23 maggio 2024 ai nn. 13210/1330, è stata dichiarata l'INEFFICACIA nei confronti della massa dei creditori del FALLIMENTO PAOIL SPA, del predetto atto di costituzione



del fondo patrimoniale;

- domanda giudiziale relativa a revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Roma del 21 gennaio 2014 repertorio n. 596/2014, trascritta a Latina il 03 febbraio 2014 ai nn. 2965/2205. Nel quadro D della suddetta nota si specifica che la domanda giudiziale concerne l'atto di costituzione del fondo patrimoniale a rogito del notaio Enzo BECCHETTI;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 06 marzo 2025 ai nn. 5716/4260 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO n. 89/2012 PAOIL SPA.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2

L'immobile ricade nella seguente zona di PRG: PPE "R3" che destina l'area a tipo edilizio "I3".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

L'immobile ricade nella seguente zona di PRG: PPE "R3" che destina l'area a tipo edilizio "I3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

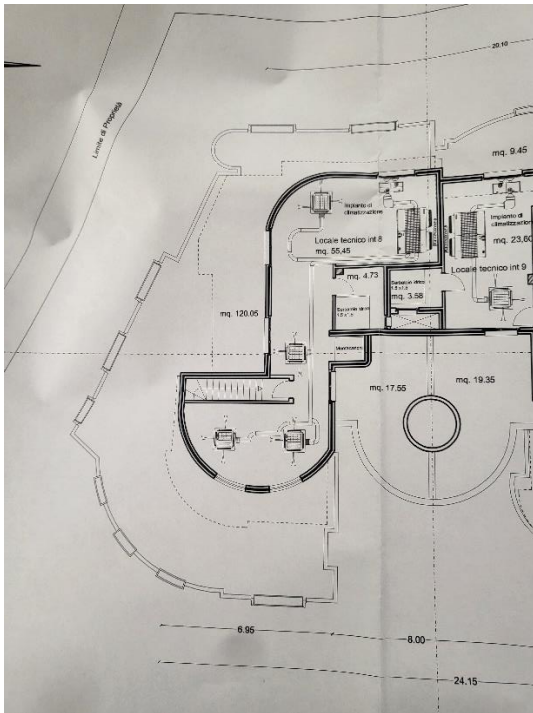
Il fabbricato è stato edificato in forza di un permesso a costruire n. 94/EP rilasciato dal Comune di Latina in data 19 luglio 2005. Successivamente, in data 20 febbraio 2007, ai sensi degli art. 22 e 23 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, è stata presentata al Comune di Latina - Settore Urbanistica - Ufficio Antiabusivismo, una Denuncia Inizio Attività, prot. n. 18980, per variante in corso d'opera al citato permesso a costruire; la società ARNONE nell'atto di compravendita dichiara che detta variante non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire che costituisce parte integrante del procedimento relativo al citato permesso di costruire ed è stata presentata prima della dichiarazione di fine lavori.

Il direttore dei lavori, arch. Antonio CHIMERA, ha dichiarato che il fabbricato non è soggetto al rilascio dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi del Decreto legislativo n. 102 del 19/08/2005, art. 6, entrato in vigore in data 09/10/2005 (...), in quanto il Permesso a Costruire del fabbricato è antecedente all'entrata in vigore dei suddetti D.Lgs.

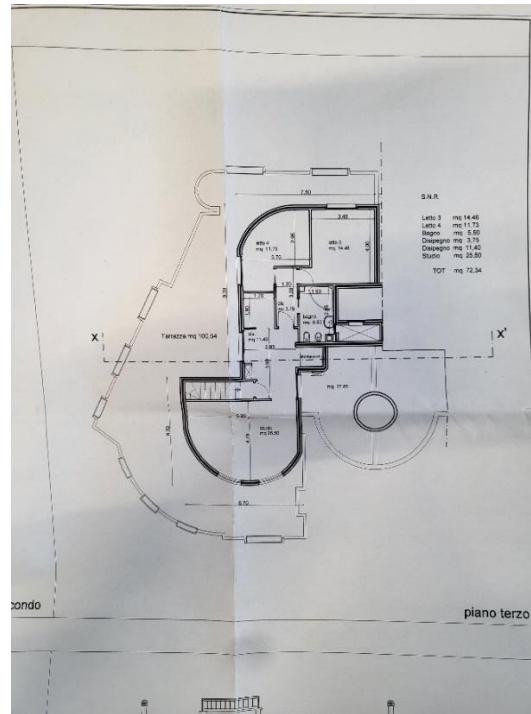
Nel Permesso a costruire n. 94/EP e nella successiva DIA per variante in corso d'opera, il piano terzo dell'immobile comunicante con il piano secondo mediante una scala interna e un montacarichi, è destinato a LOCALE TECNICO dell'interno n° 08 ed ha una superficie, compreso lo spazio adibito al posizionamento del serbatoio idrico, di 60,18 mq con un'altezza di 2,20 ml.

NB: Nel sopralluogo eseguito il giorno 20 febbraio 2026 lo scrivente ha riscontrato che il piano terzo attualmente è adibito ad ABITAZIONE, con una superficie di 72,34 mq ed un'altezza di 2,60 ml.





Piano sottotetto - Permesso a costruire n. 94/EP



Piano sottotetto attuale

Dopo avere fatto richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina, lo scrivente ha constatato che il 04 febbraio 2020 prot. n. 15078 è stata presentata una DIA n. 60/10 per ristrutturazione edilizia LR 16 aprile 2009 n° 13 (Allegato n° 14).

Il 24 febbraio 2010 il tecnico incaricato dell'esame della DIA geom. DE GENNARO, rileva che **"Visto la documentazione in atti, si propone l'archiviazione in ottemperanza alla LR 13/09"** (Allegato n° 18).

Il 26 marzo 2010 l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Latina ha inviato al sig. **OMISSIS** e all'arch. progettista Antonio CHIMERA, pratica n. 60/10 prot. n. 38463, una comunicazione nella quale si sottolinea che **"In esito alla Denuncia di Inizio Attività presentata ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR n. 380 del 06/06/2001, in data 04/02/2010 prot. n. 15078 di pari data, per la realizzazione di interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi, da realizzarsi presso l'immobile sito in via Verdi n° 40 e distinto in catasto al foglio 172 mappale 2007 sub. 12, si comunica che le opere risultano contrastare con quanto disposto dall'art. 03 comma 1 lettera f) della Legge Regionale n. 13/2009 e, pertanto SI DIFFIDA la ditta in indirizzo dall'eseguire i lavori di cui alla suddetta DIA per le comminatorie di legge (...)"** (Allegato n° 19).

Successivamente all'invio di documentazione integrativa del 13/04/2010 da parte del progettista arch. CHIMERA, il tecnico istruttore geom. DE GENNARO rileva che **"Vista la documentazione integrativa del 13/04/2010 e considerato che trattasi di unità non autonomamente utilizzabile, si propone l'archiviazione"** (Allegato n° 18).

Quindi alla luce di quanto riscontrato presso l'ufficio tecnico del Comune di Latina, lo scrivente può affermare che: il piano terzo è **DIFFORME** da quanto rilasciato con Permesso a costruire n. 94/EP sia in merito all'attuale destinazione – ABITATIVA – rispetto a quella indicata nel Permesso a costruire – LOCALE TECNICO -, sia in merito alla superficie attuate pari a 72,34 mq rispetto ai 60,18 indicati nel Permesso a costruire n. 94/EP e sia all'aumento di volume poiché l'altezza di progetto è pari a 2,20 ml mentre l'attuale è uguale a 2,60 ml.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Il garage è stato edificato con il Permesso a costruire n. 94/EP rilasciato dal Comune di Latina in data 19 luglio 2005;



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA VERDI, 40/A, INTERNO 8, PIANO 2/3

Nell'atto di compravendita viene precisato che " Il Regolamento di condominio che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo; ed in particolare dichiara, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., di ben conoscere ed accettare espressamente, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli articoli 2 (cose ed impianti di proprietà comune di tutti i condomini), 3 (cose ed impianti di proprietà ed uso comune dei condomini), 4 (beni individuali trattati come cose comuni), 5 (riserve del costruttore), 6 (destinazioni d'uso dei locali), 7 (accollo polizza assicurativa su mutuo), 8 (limitazioni e divieti), 10 (modificazioni alle cose comuni) e 14 (divieto di sopraelevazione)"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA GIUSEPPE VERDI N° 40/A

Nell'atto di compravendita viene precisato che " Il Regolamento di condominio che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo; ed in particolare dichiara, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., di ben conoscere ed accettare espressamente, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli articoli 2 (cose ed impianti di proprietà comune di tutti i condomini), 3 (cose ed impianti di proprietà ed uso comune dei condomini), 4 (beni individuali trattati come cose comuni), 5 (riserve del costruttore), 6 (destinazioni d'uso dei locali), 7 (accollo polizza assicurativa su mutuo), 8 (limitazioni e divieti), 10 (modificazioni alle cose comuni) e 14 (divieto di sopraelevazione)"

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) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2/3

Abitazione di tipo civile posto al piano secondo, distinta con il numero d'interno otto (int. 08), composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un balcone e una terrazza a livello e al piano terzo (ex locale tecnico sottotetto) comunicante con il piano secondo mediante una scala interna e un montacarichi, composto da uno studio, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e una terrazza a livello.

Identificato al catasto Fabbricati al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252 - escluse aree scoperte mq 226, RC 785,01.

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

STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella determinazione del valore al mq dell'immobile oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato anche le quotazioni O.M.I., 2 semestre 2025 e quindi si è arrivati ad un valore di mercato pari a € 2.000,00.

Questa è la consistenza dell'immobile allo stato attuale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,45 mq	113,50 mq	0	113,50 mq	2,70 m	secondo



Abitazione ex Locale tecnico	72,34 mq	81,74 mq	0	81,74 mq	2,60 m	terzo
Balcone scoperto	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	secondo
Terrazza a livello	56,70 mq	56,70 mq	0,25	14,18 mq	0,00 m	secondo
Terrazza a livello	120,05 mq	120,05 mq	0,15	18,01 mq	0,00 m	terzo
Superficie complessiva:				231,27 mq		

Quindi moltiplicando la superficie pari a 231,27 mq per il valore determinato a mq uguale ad € 2.000,00 avremo un valore dell'immobile pari a:

$$231,27 \text{ mq} \times € 2.000,00 \text{ a mq} = € 462.540,00$$

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Latina dove si è riscontrato che: il piano terzo è **DIFFORME** da quanto rilasciato con Permesso a costruire n. 94/EP sia in merito all'attuale destinazione – ABITATIVA – rispetto a quella indicata nel Permesso a costruire – LOCALE TECNICO -, sia in merito alla superficie attuate pari a 72,34 mq rispetto ai 60,18 indicati nel Permesso a costruire n. 94/EP e sia all'aumento di volume poiché l'altezza di progetto è pari a 2,20 ml mentre l'attuale è uguale a 2,60 ml.

L'aggiudicatario dovrà quindi eseguire dei lavori di ristrutturazione al fine di riportare il piano terzo all'originaria destinazione (LOCALE TECNICO), alla stessa superficie di progetto pari a mq 60,18 e ad un'altezza di progetto del solaio di copertura uguale a 2,20 ml. Alla luce di quanto descritto in precedenza lo scrivente afferma che il valore attuale del piano terzo deve avere un deprezzamento pari a circa il 60% del valore calcolato, dovuto ai lavori di ristrutturazione necessari al ripristino dello stato dei luoghi.

Se al valore attuale del piano terzo, ottenuto moltiplicando la superficie attuale uguale ad 81,74 mq per il valore al mq uguale a € 2.000,00, viene decurtata una percentuale di circa il 60%, pari all'importo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, il valore reale del piano terzo è uguale a:

$$81,74 \text{ mq} \times € 2.000,00 = € 163.480,00 - 60\% (€ 98.088,00) = € 65.392,00$$

Pertanto il valore finale dell'immobile per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, riportato nel catasto urbano del Comune di Latina, al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, Via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252, escluse aree scoperte mq. 226, RC 785,01 è uguale a:

$$€ 462.540,00 - € 98.088,00 \text{ (Valore indicativo dei lavori di ristrutturazione)} = \underline{\underline{€ 364.452,00}}$$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A

Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17 ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 39, R.C. 115,69.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 17, Categoria C6

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

Sulla base di un'indagine di mercato su immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima, si è arrivati ad un valore al mq uguale ad € 950,00.

$$\text{Quindi il valore di stima del bene è pari a: } 32 \text{ mq} \times € 950,00 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 30.400,00}}$$



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

Terracina, li 19/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carlo DE ANGELIS

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio COPPOLA
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso presso l'immobile sito in Latina via Verdi 40-A del 20 febbraio 2026
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato di collaudo statico
- ✓ N° 4 Altri allegati - DIA del 20 febbraio 2007 - Relazione tecnica
- ✓ N° 5 Altri allegati - DIA del 20 febbraio 2007
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria abitazione anno 2012
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria garage anno 2012
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Accatastamento anno 2007
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Progetto piano secondo allegato alla DIA anno 2007
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Planimetria piano terzo - Locale tecnico DIA anno 2007
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Piano secondo ante e post operam DIA 2010
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Piano terzo ante operam DIA 2010
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Piano terzo post operam DIA 2010
- ✓ N° 14 Altri allegati - DIA 04 febbraio 2010
- ✓ N° 15 Altri allegati - DIA 2010 Planimetrie
- ✓ N° 16 Altri allegati - DIA Prot. 101410 del 21-09-2012
- ✓ N° 17 Altri allegati - Relazione tecnica DIA 2010
- ✓ N° 18 Altri allegati - Visto archiviazione DIA 2010
- ✓ N° 19 Altri allegati - DIFFIDA ufficio tecnico Comune di Latina
- ✓ N° 20 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta di abitabilità
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura appartamento
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura garage



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2

Abitazione di tipo civile posto al piano secondo, distinta con il numero d'interno otto (int. 08), composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un balcone e una terrazza a livello e al piano terzo (ex locale tecnico sottotetto) comunicante con il piano secondo mediante una scala interna e un montacarichi, composto da uno studio, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e una terrazza a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella seguente zona di PRG : PPE "R3" che destina l'area a tipo edilizio "I3".

Questa è la consistenza dell'immobile allo stato attuale:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,45 mq	113,50 mq	0	113,50 mq	2,70 m	secondo
Abitazione ex Locale tecnico	72,34 mq	81,74 mq	0	81,74 mq	2,60 m	terzo
Balcone scoperto	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	56,70 mq	56,70 mq	0,25	14,18 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	120,05 mq	120,05 mq	0,15	18,01 mq	0,00 m	terzo
Superficie complessiva:				231,27 mq		

Quindi moltiplicando la superficie pari a 231,27 mq per il valore determinato a mq uguale ad € 2.000,00 avremo un valore dell'immobile pari a:

$$231,27 \text{ mq} \times € 2.000,00 \text{ a mq} = € 462.540,00$$

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Latina dove si è riscontrato che: il piano terzo è **DIFFORME** da quanto rilasciato con Permesso a costruire n. 94/EP sia in merito all'attuale destinazione – ABITATIVA – rispetto a quella indicata nel Permesso a costruire – LOCALE TECNICO -, sia in merito alla superficie attuate pari a 72,34 mq rispetto ai 60,18 indicati nel Permesso a costruire n. 94/EP e sia all'aumento di volume poiché l'altezza di progetto è pari a 2,20 ml mentre l'attuale è uguale a 2,60 ml.

L'aggiudicatario dovrà quindi eseguire dei lavori di ristrutturazione al fine di riportare il piano terzo all'originaria destinazione (LOCALE TECNICO), alla stessa superficie di progetto pari a mq 60,18 e ad un'altezza di progetto del solaio di copertura uguale a 2,20 ml. Alla luce di quanto descritto in precedenza lo scrivente afferma che il valore attuale del piano terzo deve avere un deprezzamento pari a circa il 60% del valore calcolato, dovuto ai lavori di ristrutturazione necessari al ripristino dello stato dei luoghi.

Se al valore attuale del piano terzo, ottenuto moltiplicando la superficie attuale uguale ad 81,74 mq per il valore al mq uguale a € 2.000,00, viene decurtata una percentuale di circa il 60%, pari all'importo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, il valore reale del piano terzo è uguale a:

$$81,74 \text{ mq} \times € 2.000,00 = € 163.480,00 - 60\% (\text{€ } 98.088,00) = € 65.392,00$$

Pertanto il valore finale dell'immobile per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, riportato nel catasto urbano del Comune di



Latina, al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, Via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252, escluse aree scoperte mq. 226, RC 785,01 è uguale a:

€ 462.540,00 - € 98.088,00 (Valore indicativo dei lavori di ristrutturazione) = **€ 364.452,00**

NB: L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/

Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17 ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 39, R.C. 115,69.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 17, Categoria C6

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

Sulla base di un'indagine di mercato su immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima, si è arrivati ad un valore al mq pari ad € 950,00.

Quindi il valore di stima del bene è pari a: 32 mq X € 950,00 mq = **€ 30.400,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento																																																							
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Verdi, 40/A, interno 8, piano 2																																																						
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1																																																				
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	231,27 mq																																																				
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione																																																						
Descrizione:	<p>Abitazione di tipo civile posto al piano secondo, distinta con il numero d'interno otto (int. 08), composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un balcone e una terrazza a livello e al piano terzo (ex locale tecnico sottotetto) comunicante con il piano secondo mediante scala interna e un montacarichi, composto da uno studio, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e una terrazza a livello.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p> <p>Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella seguente zona di PRG : PPE "R3" che destina l'area a tipo edilizio "I3".</p> <p>Questa è la consistenza dell'immobile allo stato attuale:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Destinazione</th> <th style="width: 15%;">Superficie Netta</th> <th style="width: 15%;">Superficie Lorda</th> <th style="width: 15%;">Coefficiente</th> <th style="width: 15%;">Superficie Convenzionale</th> <th style="width: 10%;">Altezza</th> <th style="width: 10%;">Piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazione</td> <td>100,45 mq</td> <td>113,50 mq</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>113,50 mq</td> <td>2,70 m</td> <td>secondo</td> </tr> <tr> <td>Abitazione ex Locale tecnico</td> <td>72,34 mq</td> <td>81,74 mq</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>81,74 mq</td> <td>2,60 m</td> <td>terzo</td> </tr> <tr> <td>Balcone scoperto</td> <td>15,35 mq</td> <td>15,35 mq</td> <td style="text-align: center;">0,25</td> <td>3,84 mq</td> <td>0,00 m</td> <td>secondo</td> </tr> <tr> <td>Terrazza</td> <td>56,70 mq</td> <td>56,70 mq</td> <td style="text-align: center;">0,25</td> <td>14,18 mq</td> <td>0,00 m</td> <td>secondo</td> </tr> <tr> <td>Terrazza</td> <td>120,05 mq</td> <td>120,05 mq</td> <td style="text-align: center;">0,15</td> <td>18,01 mq</td> <td>0,00 m</td> <td>terzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Superficie complessiva:</td> <td>231,27 mq</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Quindi moltiplicando la superficie pari a 231,27 mq per il valore determinato a mq uguale ad € 2.000,00 avremo un valore dell'immobile pari a:</p> <p>231,27 mq X € 2.000,00 a mq = € 462.540,00</p> <p>Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Latina dove si è riscontrato che: il piano terzo è DIFFORME da quanto rilasciato con Permesso a costruire n. 94/EP sia in merito all'attuale destinazione – ABITATIVA – rispetto a quella indicata nel Permesso a costruire – LOCALE TECNICO -, sia in merito alla superficie attuate pari a 72,34 mq rispetto ai 60,18 indicati nel Permesso a costruire n. 94/EP e sia all'aumento di volume poiché l'altezza di progetto è pari a 2,20 ml mentre l'attuale è uguale a 2,60 ml.</p> <p>L'aggiudicatario dovrà quindi eseguire dei lavori di ristrutturazione al fine di riportare il piano terzo all'originaria destinazione (LOCALE TECNICO), alla stessa superficie di progetto pari a mq 60,18 e ad un'altezza di progetto del solaio di copertura uguale a 2,20 ml. Alla luce di quanto descritto in precedenza lo scrivente afferma che il valore attuale del piano terzo deve avere un deprezzamento pari a circa il 60% del valore calcolato, dovuto ai lavori di ristrutturazione necessari al ripristino dello stato dei luoghi.</p> <p>Se al valore attuale del piano terzo, ottenuto moltiplicando la superficie attuale uguale ad 81,74 mq per il valore al mq uguale a € 2.000,00, viene decurtata una percentuale di circa il 60%, pari all'importo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, il valore reale del piano terzo è uguale a:</p>						Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano	Abitazione	100,45 mq	113,50 mq	0	113,50 mq	2,70 m	secondo	Abitazione ex Locale tecnico	72,34 mq	81,74 mq	0	81,74 mq	2,60 m	terzo	Balcone scoperto	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	secondo	Terrazza	56,70 mq	56,70 mq	0,25	14,18 mq	0,00 m	secondo	Terrazza	120,05 mq	120,05 mq	0,15	18,01 mq	0,00 m	terzo	Superficie complessiva:				231,27 mq		
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano																																																	
Abitazione	100,45 mq	113,50 mq	0	113,50 mq	2,70 m	secondo																																																	
Abitazione ex Locale tecnico	72,34 mq	81,74 mq	0	81,74 mq	2,60 m	terzo																																																	
Balcone scoperto	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	secondo																																																	
Terrazza	56,70 mq	56,70 mq	0,25	14,18 mq	0,00 m	secondo																																																	
Terrazza	120,05 mq	120,05 mq	0,15	18,01 mq	0,00 m	terzo																																																	
Superficie complessiva:				231,27 mq																																																			



	<p>81,74 mq X € 2.000,00 = € 163.480,00 – 60% (€ 98.088,00) = € 65.392,00</p> <p>Pertanto il valore finale dell'immobile per civile abitazione sito nel Comune di Latina, via G. Verdi n. 40/A, dislocato ai piani secondo e terzo, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da nove vani e mezzo catastali, riportato nel catasto urbano del Comune di Latina, al foglio 172, particella 2007, subalterno 29, Via Giuseppe Verdi n. 40/A, ZC 1, interno 8, cat. A/2, classe 4, 9,5 vani, superficie catastale totale mq 252, escluse aree scoperte mq. 226, RC 785,01 è uguale a:</p> <p>€ 462.540,00 - € 98.088,00 (Valore indicativo dei lavori di ristrutturazione) = € 364.452,00</p> <p><u>NB: L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi.</u></p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Giuseppe Verdi n° 40/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	Il box è in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	<p>Box auto sito nel Comune di Latina in via Verdi n° 40/A riportato nel Catasto Urbano del Comune di Latina al foglio n. 172, particella n. 2007, subalterno n. 17 ZC 1, cat. C/6, classe 3, 32 metri quadrati, superficie catastale totale mq. 39, R.C. 115,69. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2007, Sub. 17, Categoria C6</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p> <p>Sulla base di un'indagine di mercato su immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima, si è arrivati ad un valore al mq pari ad € 950,00.</p> <p>Quindi il valore di stima del bene è pari a: 32 mq X € 950,00 mq = € 30.400,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

