
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Cecca Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 14/04/2025, il sottoscritto Ing. Di Cecca Luigi, con studio in Via Ponza, 3 - 04024 - Gaeta (LT), email studio.ing.dicecca@gmail.com, PEC luigi.dicecca@ingpec.eu, Tel. 0771 464779, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 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) - VIA MONTI 17, interno 14, piano 4° (Coord. Geografiche: 41.46684 - 12.91178)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S (Coord. Geografiche: 41.46684 - 12.91178)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 15, piano 4° (Coord. Geografiche: 41.46684 - 12.91178)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S (Coord. Geografiche: 41.46684 - 12.91178)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 14, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio.

Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

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

Agli atti della procedura, è presente l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.02.2024, trascritto il 18.04.2024 al n° 10098 del Reg. Gen e al n° 7933 del Reg. Part.. Risulta altresì depositato in data 29.04.2024 il certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in data 29.04.2024 dal Notaio dott. **** Omissis ****. Ad esso è allegato lo stralcio della mappa catastale. L'istanza di vendita è stata depositata in data 29.04.2024. Ad integrazione è stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

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

E' stata acquisita anche la planimetria catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Immobile acquisito con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. **** Omissis **** del 16.04.2010, Rep. n° 71.877, racc. n° 10.660.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Immobile acquisito con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. **** Omissis **** del 16.04.2010, Rep. n° 71.877, racc. n° 10.660.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Confina con i subalterni 19 e 21, con Via Monti e con la particella n° 130

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Confina con i subalterni 42, 65, 64 (corsia di accesso) e con il terrapieno verso Via Monti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	49,70 mq	1	49,70 mq	2,70 m	4
Balcone	17,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento a quanto disposto dall'Agencia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Trattandosi di unità immobiliare appartenente alla categoria del gruppo R (abitativa), la superficie catastale è stata determinata dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, comunicanti, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	1S
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2009 al 16/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 209,17 Piano 4
Dal 16/04/2010 al 15/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 209,17 Piano 4
Dal 15/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 247,90 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 56 mq Rendita € 247,90 Piano 4
Dal 14/09/2021 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 56 mq Rendita € 247,90 Piano 4

L'ultima variazione si riferisce esclusivamente all'inserimento in atti del numero civico del fabbricato (17).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2009 al 16/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 50,61



		Piano 1S
Dal 16/04/2010 al 15/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 54,23 Piano 1S
Dal 15/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 54,23 Piano 1S
Dal 09/11/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 54,23 Piano 1S
Dal 14/09/2021 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 54,23 Piano 1S

L'ultima variazione si riferisce esclusivamente all'inserimento in atti del numero civico del fabbricato (17).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	1075	20	1	A2	4	3,0 vani	56 mq	247,9 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è stato unito a quello contiguo (Sub. 21) tramite l'apertura di un varco nel muro di confine per cui attualmente, pur conservando impianti tecnologici distinti, costituiscono un'unica unità immobiliare. Per ricostituire la situazione riportata in catasto basta chiudere con una muratura il varco di collegamento attuale.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	1075	43	1	C6	3	15	15 mq	54,23 €	1S	

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) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Come già segnalato l'appartamento è stato unito all'atro confinante, sempre di proprietà della ditta esecutata. Non risultano né una pratica edilizia, né un aggiornamento catastale per cui si dovrà richiudere il vano di comunicazione in modo da ripristinare lo stato legittimo e trattare separatamente le unità immobiliari.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

L'unità immobiliare, insieme alle altre tre oggetto d'esecuzione, è affittata con unico contratto di durata 1/08/2020 - 31/07/2024, registrato a Roma il 20/07/2020 e rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

L'unità immobiliare è affittata, insieme agli altri tre immobili esecutati, con contratto di durata 1/08/2020 - 31/07/2024, registrato a Roma il 20/07/2020 e rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Sia il fabbricato che l'appartamento sono in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S



Sia il fabbricato che il box auto sono in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Le parti comuni sono costituite dal porticato di accesso al piano terra, dalla scala e dall'ascensore condominiali, dalla rampa e dall'area di manovra per raggiungere il box auto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Le parti comuni sono costituite dal porticato di accesso al piano terra, dalla scala e dall'ascensore condominiali, dalla rampa e dall'area di manovra per raggiungere il box auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Non risultano servitù, livello ed usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Non risultano servitù, livello ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

L'edificio in cui è localizzato l'appartamento è stato costruito a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. Consta di sei piani fuori terra ed uno interrato. E' stato realizzato con una struttura di telai in c.a. e solai in laterocemento. Le tamponature sono costituite da mattoni da cortina e da laterizio forato interno, con interposto pannello isolante. Le pareti di ingresso e le parti comuni sono rivestite in parte con lastre di marmo. L'edificio è dotato, oltre che di una scala comune anche di un ascensore. L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretti e sovrastante ringhiera. L'accesso avviene tramite un cancello posto su Via Monti in prossimità del quale è installato il videocitofono. Una volta superato il cancello si può accedere direttamente alla scala e all'ascensore. Nell'area retrostante il piano pilotis sono localizzati una serie di posti auto privati cui si accede da un cancello sulla strada. Altro cancello consente di raggiungere il piano interrato dove sono disposti i box auto fra cui uno di pertinenza dell'appartamento oggetto d'esecuzione. Il piano interrato è raggiungibile direttamente dagli appartamenti oltre che con la scala condominiale anche con l'ascensore.

L'appartamento è stato posto in collegamento con il subalterno 21 tramite un varco aperto nella tamponatura divisoria. Nella sua configurazione originaria era costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre ad un balcone. Tutti i locali di altezza pari a metri 2,70 sono dotati di aperture esterne sufficienti per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Il bagno è dotato di quattro apparecchi igienici. La pavimentazione delle stanze è costituita da parquet mentre quella del bagno è in ceramica, come pure il rivestimento delle pareti. Gli infissi esterni sono in PVC con finitura tipo legno e doppi vetri, con avvolgibili in plastica. Le bussole interne son del tipo tamburato. L'appartamento è dotato di



impianto elettrico, idrico e di climatizzazione invernale. Quest'ultimo è realizzato tramite caldaia a Gas metano, collettore di distribuzione, tubazioni in rame e radiatori in alluminio. La caldaia assicura anche la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Il box auto è raggiungibile da Via Monti tramite una rampa carrabile protetta da cancello, oltre che dall'accesso pedonale del fabbricato. Può essere raggiunto anche direttamente dall'appartamento attraverso la scala condominiale o per mezzo dell'ascensore che raggiunge anche il piano interrato.

L'unico impianto tecnologico esistente è quello elettrico.

Il box è separato dagli altri e dalla corsia di marcia tramite dei semplici tramezzi in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

La chiusura è assicurata da una porta basculante in lamiera di acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento è attualmente occupato dal nucleo familiare della Sig.ra **** Omissis **** con contratto rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il canone è riferito all'unità immobiliare di questo lotto posta in comunicazione con l'altra unità riportata al lotto n° 2. Nell'importo è compreso anche l'affitto dei due box auto descritti nei lotti 1 e 2.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Il box è stato affittato insieme all'appartamento attualmente occupato dal nucleo familiare della Sig.ra **** Omissis **** con contratto rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il canone di locazione è relativo alle quattro unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2007 al 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. BECCHETTI ENZO	31/10/2007	11834	4563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Umberto Nasoni	16/04/2010	71877	10660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/05/2010	12565	7356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE LATINA	10/05/2010	6255	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito a seguito della demolizione di quello esistente riportato in catasto al foglio 147 con il mappale 131. L'immobile comprendeva i subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 che sono stati permutati con l'atto del 31.10.2007. I subalterni 2 e 8 erano di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** mentre i subalterni 1 e 9 della Sig.ra **** Omissis ****. I subalterni 3, 5, 6 e 7 erano intestati alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna. Alle stesse, i beni indicati erano pervenuti, gravati da usufrutto, a seguito di atto di donazione del loro genitore **** Omissis **** rogato dal Notaio **** Omissis **** in data 27/12/1990, rep. 13944 e successiva riunione di usufrutto in data 28/12/2000 a seguito della morte del donante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2007 al 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. BECCHETTI ENZO	31/10/2007	11834	4563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Umberto Nasoni	16/04/2010	71877	10660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/05/2010	12565	7356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE LATINA	10/05/2010	6255	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito a seguito della demolizione di quello esistente riportato in catasto al foglio 147 con il mappale 131. L'immobile comprendeva i subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 che sono stati permutati con l'atto del 31.10.2007. I subalterni 2 e 8 erano di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** mentre i subalterni 1 e 9 della Sig.ra **** Omissis ****. I subalterni 3, 5, 6 e 7 erano intestati alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna. Alle stesse, i beni indicati erano pervenuti, gravati da usufrutto, a seguito di atto di donazione del loro genitore **** Omissis **** rogato dal Notaio Esposito in data 27/12/1990, rep. 13944 e successiva riunione di usufrutto in data 28/12/2000 a seguito della morte del donante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318



Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che:

- 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A-R1 Quartiere Frezzotti);
- 2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- 3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che:

- 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art.



- 1A-
R1 Quartiere Frezzotti);
2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani";
3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

L'immobile non 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.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile.

Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione.

Attualmente la difformità rispetto agli atti autorizzativi consiste nella fusione dell'unità immobiliare con quella confinante (sub. 21), ottenuta con l'apertura di un varco nella muratura divisoria.

Per quanto attiene all'agibilità agli atti del comune esiste una richiesta del 19.11.2009, prot. n° 127.016 cui sono seguite due richieste di integrazione. Nel fascicolo risultano depositati il collaudo statico, l'AQE, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici delle singole unità, oltre a quello dell'impianti elettrici condominiali. Esiste altresì agli atti un parere preventivo dei Vigili del Fuoco.

Il certificato di agibilità, però, non risulta mai rilasciato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nell'atto di acquisto è stato allegato l'Attestato di Qualificazione Energetica a firma del direttore dei lavori e non l'ACE (attualmente APE). Nel contratto di affitto dell'anno 2020 il locatario attesta che gli è stato consegnato l'APE che però ha dichiarato di non esserne in possesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

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.



Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile. Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione. Attualmente il locale è conforme agli atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 964,55

Non vi sono vincoli particolari. Per quanto attiene agli oneri e rate insolute condominiali la società amministratrice del condominio ha comunicato in data 12.03.2026 l'importo sopra indicato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 668,70

Non vi sono vincoli particolari. Per quanto attiene agli oneri e rate insolute condominiali la società amministratrice del condominio ha comunicato in data 12.03.2026 l'importo sopra indicato.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 15, piano 4°
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio.

Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

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

Agli atti della procedura, è presente l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.02.2024, trascritto il 18.04.2024 al n° 10098 del Reg. Gen e al n° 7933 del Reg. Part.. Risulta altresì depositato in data 29.04.2024 il certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in data 29.04.2024 dal Notaio dott. **** Omissis ****. Ad esso è allegato lo stralcio della mappa catastale. L'istanza di vendita è stata depositata in data 29.04.2024. Ad integrazione è stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

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

E' stata acquisita anche la planimetria catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Immobile acquisito con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. **** Omissis **** del 16.04.2010, Rep. n° 71.877, racc. n° 10.660.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Immobile acquisito con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. **** Omissis **** del 16.04.2010, Rep. n° 71.877, racc. n° 10.660.



CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Confina con i subalterni 20 e 22 e con distacco dalla particella n° 130

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Confina con il subalterno 64 da due lati (corsia accesso), con il subalterno 65 e con il terrapieno verso Via Monti.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,56 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	2,70 m	4
Balcone	21,08 mq	25,50 mq	0,30	7,65 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				55,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Trattandosi di unità immobiliare appartenente alla categoria del gruppo R (abitativa), la superficie catastale è stata determinata dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, comunicanti, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	1S
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2009 al 16/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 209,17 Piano 4
Dal 16/04/2010 al 15/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 209,17 Piano 4
Dal 15/09/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 209,17 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 55 mq Rendita € 209,17 Piano 4
Dal 14/09/2021 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 55 mq Rendita € 209,17 Piano 4

L'ultima variazione si riferisce esclusivamente all'inserimento in atti del numero civico del fabbricato (17).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2009 al 16/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14



		Rendita € 50,61 Piano 1S
Dal 16/04/2010 al 15/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 50,61 Piano 1S
Dal 15/09/2010 al 12/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 54,23 Piano 1S
Dal 12/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 54,23 Piano 1S
Dal 09/11/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 54,23 Piano 1S
Dal 14/09/2021 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 54,23 Piano 1S

L'ultima variazione si riferisce esclusivamente all'inserimento in atti del numero civico del fabbricato (17).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	1075	21	1	A2	3	3,0 vani	55 mq	209,17 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'appartamento è stato unito a quello contiguo (Sub. 20) tramite l'apertura di un varco nel muro di confine per cui attualmente, pur conservando impianti tecnologici distinti, costituiscono un'unica unità immobiliare. Per ricostituire la situazione riportata in catasto basta chiudere con una muratura il varco di collegamento attuale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	1075	44	1	C6	3	15	15 mq	54,23 €	1S	

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Come già segnalato l'appartamento è stato unito all'altro confinante, sempre di proprietà della ditta esecutata. Non risultano né una pratica edilizia, né un aggiornamento catastale per cui si dovrà richiudere il vano di comunicazione in modo da ripristinare lo stato legittimo e trattare separatamente le unità immobiliari.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

L'unità immobiliare è affittata, unitamente agli altri tre immobili oggetto d'esecuzione, con contratto di durata 1/08/2020 - 31/07/2024, registrato a Roma il 20/07/2020 e rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

L'unità immobiliare è affittata, insieme agli altri tre immobili esecutati, con contratto di durata 1/08/2020 - 31/07/2024, registrato a Roma il 20/07/2020 e rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°



Sia il fabbricato che l'appartamento sono in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Sia il fabbricato che il box auto sono in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Le parti comuni sono costituite dal porticato di accesso al piano terra, dalla scala e dall'ascensore condominiali, dalla rampa e dall'area di manovra per raggiungere il box auto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Le parti comuni sono costituite dal porticato di accesso al piano terra, dalla scala e dall'ascensore condominiali, dalla rampa e dall'area di manovra per raggiungere il box auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Non risultano servitù, livello ed usi civici

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Non risultano servitù, livello ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

L'edificio in cui è localizzato l'appartamento è stato costruito a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. Consta di sei piani fuori terra ed uno interrato. E' stato realizzato con una struttura di telai in c.a. e solai in laterocemento. Le tamponature sono costituite da mattoni da cortina e da laterizio forato interno, con interposto pannello isolante. Le pareti di ingresso e le parti comuni sono rivestite in parte con lastre di marmo. L'edificio è dotato, oltre che di una scala comune anche di un ascensore. L'area di pertinenza del fabbricato è completamente recintata con muretti e sovrastante ringhiera. L'accesso avviene tramite un cancello posto su Via Monti in prossimità del quale è installato il videocitofono. Una volta superato il cancello si può accedere direttamente alla scala e all'ascensore. Nell'area retrostante il piano pilotis sono localizzati una serie di posti auto privati cui si accede da un cancello sulla strada. Altro cancello consente di raggiungere il piano interrato dove sono disposti i box auto fra cui uno di pertinenza dell'appartamento oggetto d'esecuzione. Il piano interrato è raggiungibile direttamente dagli appartamenti oltre che con la scala condominiale anche con l'ascensore.

L'appartamento è stato posto in collegamento con il subalterno 20 tramite un varco aperto nella tamponatura divisoria. Nella sua configurazione originaria era costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da



letto, uno studiolo, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre ad un balcone. I locali, di altezza pari a metri 2,70, sono dotati di aperture esterne sufficienti per l'aerazione e l'illuminazione naturale ad eccezione del bagno e del disimpegno che sono privi di finestre. Il bagno è dotato di quattro apparecchi igienici. La pavimentazione delle stanze è costituita da parquet mentre quella del bagno è in ceramica, come pure il rivestimento delle pareti. Gli infissi esterni sono in PVC con finitura tipo legno e doppi vetri, con avvolgibili in plastica. Le bussole interne sono del tipo tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione invernale. Quest'ultimo è realizzato tramite caldaia a Gas metano, collettore di distribuzione, tubazioni in rame e radiatori in alluminio. La caldaia assicura anche la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Il box auto è raggiungibile da Via Monti tramite una rampa carrabile protetta da cancello, oltre che dall'accesso pedonale del fabbricato. Può essere raggiunto anche direttamente dall'appartamento attraverso la scala condominiale o per mezzo dell'ascensore che raggiunge anche il piano interrato.

L'unico impianto tecnologico esistente è quello elettrico.

Il box è separato dagli altri e dalla corsia di marcia tramite dei semplici tramezzi in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

La chiusura è assicurata da una porta basculante in lamiera di acciaio.

Stato di occupazione

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento, unitamente al subalterno 20, è attualmente occupato dal nucleo familiare della Sig.ra **** Omissis **** con contratto rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il canone è riferito all'unità immobiliare di questo lotto posta in comunicazione con l'altra unità riportata al lotto n° 1. Nell'importo è compreso anche l'affitto dei due box auto descritti nei lotti 1 e 2.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Il box è stato affittato insieme all'appartamento attualmente occupato dal nucleo familiare della Sig.ra **** Omissis **** con contratto rinnovatosi tacitamente per altri quattro anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il canone di locazione è relativo alle quattro unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2007 al 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. BECCHETTI ENZO	31/10/2007	11834	4563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Umberto Nasoni	16/04/2010	71877	10660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/05/2010	12565	7356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE LATINA	10/05/2010	6255	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito a seguito della demolizione di quello esistente riportato in catasto al foglio 147 con il mappale 131. L'immobile comprendeva i subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 che sono stati permutati con l'atto del 31.10.2007. I subalterni 2 e 8 erano di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** mentre i subalterni 1 e 9 della Sig.ra **** Omissis ****. I subalterni 3, 5, 6 e 7 erano intestati alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna. Alle stesse, i beni indicati erano pervenuti, gravati da usufrutto, a seguito di atto di donazione del loro genitore **** Omissis **** rogato dal Notaio **** Omissis **** in data 27/12/1990, rep. 13944 e successiva riunione di usufrutto in data 28/12/2000 a seguito della morte del donante.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2007 al 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. BECCHETTI ENZO	31/10/2007	11834	4563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Umberto Nasoni	16/04/2010	71877	10660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/05/2010	12565	7356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE LATINA	10/05/2010	6255	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito a seguito della demolizione di quello esistente riportato in catasto al foglio 147 con il mappale 131. L'immobile comprendeva i subalterni 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 che sono stati permutati con l'atto del 31.10.2007. I subalterni 2 e 8 erano di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** mentre i subalterni 1 e 9 della Sig.ra **** Omissis ****. I subalterni 3, 5, 6 e 7 erano intestati alle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna. Alle stesse, i beni indicati erano pervenuti, gravati da usufrutto, a seguito di atto di donazione del loro genitore **** Omissis **** rogato dal Notaio Esposito in data 27/12/1990, rep. 13944 e successiva riunione di usufrutto in data 28/12/2000 a seguito della morte del donante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318



Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che:

- 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A-R1 Quartiere Frezzotti);
- 2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- 3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che:

- 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art.



- 1A-
R1 Quartiere Frezzotti);
2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani";
3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

L'immobile non 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, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile.

Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione.

Attualmente la difformità rispetto agli atti autorizzativi consiste nella fusione dell'unità immobiliare con quella confinante (sub. 20), ottenuta con l'apertura di un varco nella muratura divisoria.

Per quanto attiene all'agibilità, agli atti del comune esiste una richiesta del 19.11.2009, prot. n° 127.016 cui sono seguite due richieste di integrazione. Nel fascicolo risultano depositati il collaudo statico, l'AQE, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici delle singole unità, oltre a quello dell'impianti elettrici condominiali. Esiste altresì agli atti un parere preventivo dei Vigili del Fuoco.

Il certificato di agibilità, però, non risulta mai rilasciato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nell'atto di acquisto è stato allegato l'Attestato di Qualificazione Energetica a firma del direttore dei lavori e non l'ACE (attualmente APE). Nel contratto di affitto dell'anno 2020 il locatario attesta che gli è stato consegnato l'APE che però ha dichiarato di non esserne in possesso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

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.



Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato con permesso di costruire n° 23 EP del 21.03.2008, cui è seguita una D.I.A. in data 5.11.2009, prot. n° 121551, per alcune modifiche alla distribuzione dei vani delle unità immobiliari, la ridefinizione del piano interrato per un aumento dei posti auto e una diversa sagoma delle terrazze di pertinenza lato est, il tutto senza aumento di volume e di superficie utile.

Una seconda DIA presentata in data 11.02.2010, prot. n° 18809 non ha interessato gli immobili oggetto d'esecuzione.

Attualmente il locale è conforme agli atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Vincoli od oneri condominiali

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.670,92

Non vi sono vincoli particolari. Per quanto attiene agli oneri e rate insolute condominiali la società amministratrice del condominio ha comunicato in data 12.03.2026 l'importo sopra indicato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 652,48

Non vi sono vincoli particolari. Per quanto attiene agli oneri e rate insolute condominiali la società amministratrice del condominio ha comunicato in data 12.03.2026 l'importo sopra indicato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I due appartamenti, sub. 20 e sub. 21 sono attualmente in comunicazione tramite un varco aperto nella parete divisoria. Poiché non esiste alcuna pratica edilizia e catastale che giustifichi detta unione si è ritenuto opportuno considerare due lotti distinti ognuno costituito da un appartamento e da uno dei due box. In particolare, anche riferendosi all'atto di acquisto, il sub. 20 è stato inserito con il sub. 43 (box auto) all'interno del lotto n° 1, mentre i due subalterni 21 e 44 vanno a costituire il lotto n° 2.

La vendita del lotto è soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 14, piano 4°
Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.416,00
Come dati di partenza per la stima dell'immobile sono stati utilizzati quelli forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'agenzia delle entrate. Questo, per abitazioni di tipo civile e stato di manutenzione normale nel comune di Latina (LT), quartiere Frezzotti, zona B1, indica per il 1° semestre dell'anno 2025 un valore unitario variabile da 1600,00 a 1750,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda. Pertanto per determinare il valore normale unitario si sono seguite le indicazioni dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che riporta la seguente formula:
$$V_{nu} = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$$
dove $K = (K1 + 3 K2) / 4$.
 $K1 = 0,8$ per taglio di superficie lorda compreso fra 45 e 70 mq;
 $K2 = 0,5$ per livello di piano intermedio.
Dall'utilizzo dei suddetti valori e dei coefficienti correttivi, scaturisce un valore unitario arrotondato pari a:
1686,00 €/mq. Detto valore è stato confrontato con quelli riportati nelle offerte di vendita delle agenzie di intermediazione immobiliari per appartamenti simili posti nella stessa zona che sono risultati sostanzialmente equivalenti.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S
Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 11.600,00

Come dati di partenza per la stima dell'immobile sono stati utilizzati quelli forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'agenzia delle entrate. Questo, per box e stato di manutenzione normale nel comune di Latina (LT), quartiere Frezzotti, zona B1, indica per il 1° semestre dell'anno 2025 un valore unitario variabile da 650,00 a 950,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda. Pertanto per determinare il valore normale unitario si sono seguite le indicazioni dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che riporta la seguente formula:

$$Vnu = Vmin + (Vmax - Vmin) \times K$$

dove $K = (K1 + 3 K2) / 4$.

K1 = 1,0 per taglio di superficie lorda < 45 mq;

K2 = 0,0 per livello di piano interrato.

Dall'utilizzo dei suddetti valori e dei coefficienti correttivi, scaturisce un valore unitario arrotondato pari a:

725,00 €/mq.

Detto valore è stato confrontato con quelli riportati nelle offerte di vendita delle agenzie di intermediazione immobiliari per appartamenti simili posti nella stessa zona che sono risultati sostanzialmente equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 14, piano 4°	56,00 mq	1.686,00 €/mq	€ 94.416,00	100,00%	€ 94.416,00
Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S	16,00 mq	725,00 €/mq	€ 11.600,00	100,00%	€ 11.600,00
Valore di stima:					€ 106.016,00

Valore di stima: € 106.016,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per chiusura vano di comunicazione (50%)	1.000,00	€
Spese condominiali insolute	1.633,25	€
arrotondamento	82,75	€

Valore finale di stima: € 103.300,00

La spesa per la chiusura del vano di comunicazione è stata ripartita al 50% fra i due lotti.



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 15, piano 4°
Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.982,90
Come dati di partenza per la stima dell'immobile sono stati utilizzati quelli forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'agenzia delle entrate. Questo, per abitazioni di tipo civile e stato di manutenzione normale nel comune di Latina (LT), quartiere Frezzotti, zona B1, indica per il 1° semestre dell'anno 2025 un valore unitario variabile da 1600,00 a 1750,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda. Pertanto per determinare il valore normale unitario si sono seguite le indicazioni dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che riporta la seguente formula:
$$Vnu = Vmin + (Vmax - Vmin) \times K$$

dove $K = (K1 + 3 K2) / 4$.
 $K1 = 0,8$ per taglio di superficie lorda compreso fra 45 e 70 mq;
 $K2 = 0,5$ per livello di piano intermedio.
Dall'utilizzo dei suddetti valori e dei coefficienti correttivi, scaturisce un valore unitario arrotondato pari a:
1686,00 €/mq. Detto valore è stato confrontato con quelli riportati nelle offerte di vendita delle agenzie di intermediazione immobiliari per appartamenti simili posti nella stessa zona che sono risultati sostanzialmente equivalenti.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S
Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.600,00
Come dati di partenza per la stima dell'immobile sono stati utilizzati quelli forniti dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'agenzia delle entrate. Questo, per box e stato di manutenzione normale nel comune di Latina (LT), quartiere Frezzotti, zona B1, indica per il 1° semestre dell'anno 2025 un valore unitario variabile da 650,00 a 950,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda. Pertanto per determinare il valore normale unitario si sono seguite le indicazioni dell'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che riporta la seguente formula:
$$Vnu = Vmin + (Vmax - Vmin) \times K$$

dove $K = (K1 + 3 K2) / 4$.
 $K1 = 1,0$ per taglio di superficie lorda < 45 mq;
 $K2 = 0,0$ per livello di piano interrato.
Dall'utilizzo dei suddetti valori e dei coefficienti correttivi, scaturisce un valore unitario arrotondato pari a:
725,00 €/mq.



Detto valore è stato confrontato con quelli riportati nelle offerte di vendita delle agenzie di intermediazione immobiliari per appartamenti simili posti nella stessa zona che sono risultati sostanzialmente equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 15, piano 4°	55,15 mq	1.686,00 €/mq	€ 92.982,90	100,00%	€ 92.982,90
Bene N° 4 - Garage Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S	16,00 mq	725,00 €/mq	€ 11.600,00	100,00%	€ 11.600,00
				Valore di stima:	€ 104.582,90

Valore di stima: € 104.582,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.322,48	€
Spese chiusura vano di comunicazione	1.000,00	€
Arrotondamento	60,42	€

Valore finale di stima: € 101.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per trasferire i beni si deve eliminare l'attuale collegamento fra i due appartamenti in modo da ripristinare la situazione legittimata dal permesso di costruire.

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.

Gaeta, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Cecca Luigi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di permuta 2007
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto di compravendita 2010
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria 4_12_2025
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titolo iscrizione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria 11_03_2026
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale EN.AL.
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Stralcio PdC 23 EP/2008
- ✓ N° 9 Altri allegati - Parere preventivo VV.F.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Collaudo statico edificio
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Stralcio DIA del 5.11.2009
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazioni conformità impianti
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Elaborato Grafico
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico 2021
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica lotto 1
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica sub 20
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica sub 43
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria sub 20
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetria sub 43
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica lotto 2
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura storica sub 21
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura storica sub 44
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Planimetria sub 21
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - Planimetria sub 44
- ✓ N° 25 Altri allegati - spese condominiali insolute
- ✓ N° 26 Altri allegati - Attestazioni ricezione perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 14, piano 4°
Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che: 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A- R1 Quartiere Frezzotti); 2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani"; 3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S
Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che: 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A- R1 Quartiere Frezzotti); 2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani"; 3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 103.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 15, piano 4°
Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti



serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che: 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A- R1 Quartiere Frezzotti); 2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani"; 3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S

Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla scorta delle informazioni reperite presso il sito Urbismap, verificate con la documentazione cartacea degli Enti, per l'area relativa al Foglio 147, particella 1075, si è rilevato che: 1) secondo il vigente PRG è classificata come zona di completamento - area residenziale e servizi (N.T.A. Art. 1A- R1 Quartiere Frezzotti); 2) secondo il P.T.P.R. della regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21, Tavola A, ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Centro storico ed è classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani"; 3) secondo il P.T.P.R. Lazio approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/21 Tavola B ricade tra le aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 101.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 14, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato che l'appartamento sono in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato che il box auto sono in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.200,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA MONTI 17, interno 15, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	55,15 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato che l'appartamento sono in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui è localizzato l'appartamento si trova in zona centrale e ben servita, nel Rione Frezzotti (R1) e precisamente al civico 17 di Via V. Monti. Tale Rione si trova a Nord-Est del centro storico e ospita il Tribunale, alcune Facoltà universitarie ed il Conservatorio. Il quartiere in cui sono ubicati i beni è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni duemila a seguito della demolizione di un fabbricato esistente. In tutte le strade adiacenti c'è possibilità di parcheggio. L'edificio è costituito da sei piani fuori terra oltre ad uno seminterrato. In questo trovano posto alcuni box mentre al piano terra ci sono una serie di posti auto al servizio degli appartamenti. Ai piani sovrastanti trovano posto gli appartamenti serviti da un'unica scala e un ascensore che raggiunge anche il piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA MONTI 17, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1075, Sub. 44, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato che il box auto sono in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il box auto è sito al piano interrato del fabbricato in cui è localizzato anche l'appartamento facente parte dello stesso lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 14, PIANO 4°

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, INTERNO 15, PIANO 4°

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318



Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTI 17, PIANO 1S

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13831 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 144.930,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 72.465,05
Rogante: Pubblico ufficiale: Ag. Entr. Riscossione



Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3471
N° raccolta: 5718

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Latina il 18/04/2024
Reg. gen. 10098 - Reg. part. 7933
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 12/03/2010
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 1174
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il frazionamento è relativo all'ipoteca volontaria iscritta a latina il 7/04/2008, Reg. Gen. 1852 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** a seguito di atto di concessione di mutuo rogato dal notaio **** Omissis **** in data 4/04/2008, Rep. 12786, Racc. 5176.

