

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacilli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Quarto n. 22, piano primo.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Plutone angolo Via Pantanaccio	6
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15



Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	28



Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	34
Lotto 4	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	39
Lotto 4	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.885,34	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.576,94	41
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.390,00	41
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.750,00	42



INCARICO

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Ing. Pacilli Alessandro, con studio in Via Ambra, 14 - 04013 - Sermoneta (LT), email alessandro@studiopacilli.it, PEC alessandro.pacilli@ingpec.eu, Tel. 335 77 81 305, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2025 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 Quarto n. 22, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Plutone angolo Via Pantanaccio
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA QUARTO N. 22, PIANO PRIMO

L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTEVERDI N. 13, PIANO PRIMO

L'immobile è posto al piano seminterrato in una palazzina sita in via Monteverdi n. 13 - Latina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PLUTONE ANGOLO VIA PANTANACCIO

L'immobile è un terreno sito in Latina, con ingresso in Via Plutone angolo Via Pantanaccio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELL'OLMO N. 45, PIANO PRIMO

L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo.

L'immobile è in buono stato conservativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Quarto n. 22, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'immobile è esposto su due lati esterni:
a est - soggiorno e camera da letto matrimoniale;
a ovest - cucina, bagno e camera da letto;
a nord con appartamento di altra proprietà;
a sud con vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,27 mq	80,54 mq	1	80,54 mq	2,97 m	1
Balcone scoperto	4,51 mq	4,51 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5
Dal 01/01/1994 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5
Dal 18/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5
Dal 09/11/2015 al 15/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5
Dal 15/10/2018 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 203, Sub. 3 Categoria A2 Superficie catastale 76 mq

Con atto del 18.12.2014 del Notaio Celeste in Latina, Rep. n. 81808 - Racc. n. 30990, all'art. 2 - RETTIFICA CONTRATTO si rettifica quanto dichiarato nell'atto originario di acquisto dell'immobile a rogito del Notaio Corbò del 05.06.1970 nel quale "fermo restando tutte le altre pattuizioni e modalità, i signori ZINGARETTI Maria Luisa, TALE' Giuseppe, TALE' Antonella, TALE' Claudia, nella qualità di unici eredi del defunto TALE' Alfonso, dichiarano che l'esatta identificazione catastale dell'immobile con citato atto Corbò è la seguente: foglio 171, particella 203 sub 3" e non erroneamente sub 4 cui corrispondeva la proprietà MARZOCCHI Federico proprietà per 1000/1000.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	203	3	1	A2	3	5	76 mq			



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data odierna non ha subito interventi significativi fatta eccezione per l'eliminazione di un tramezzo non portante la quale eliminazione ha inglobato l'ingresso con il soggiorno rendendo tutto un unico ambiente.

PRECISAZIONI

Non si segnalano precisazioni per il bene pignorato

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti gravanti sul bene pignorato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è un appartamento posto al piano primo. Le parti comuni consistono nel viale di ingresso alla palazzina ed al vano scala interno a servizio degli appartamenti dell'intero immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano primo ed è composto:

ingresso/soggiorno di 19,40 mq;
cucina abitabile di 10,68 mq con balcone di 4,51 mq
disimpegno di accesso alla zona notte di 4,35 mq
ripostiglio di 3,82 mq
bagno di 4,33 mq;
camera da letto singola di 9,01 mq;
camera da letto matrimoniale di 15,68 mq



per una superficie totale nella di 67,27 mq ed un'altezza netta di 2,97 m.

L'immobile è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico, pavimenti con rivestimenti in grès e pareti rifinite con tinta tradizionale.

L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2019
- Scadenza contratto: 31/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1981	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/1981 al	**** Omissis ****	VOLTURA			



18/12/2014		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFONSI	02/03/1981	11110	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR LATINA	13/03/1981	1746	
Dal 18/12/2014 al 15/10/2018	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE	18/12/2014	81808	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2018	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/10/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA			94591

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'appartamento sito in Latina, Via Quarto n. 22 di n. 5 vani posta al piano primo – censita al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio n. 171 P.lla n. 203, Sub n. 3, è pervenuto all'esecutato in virtù di denuncia di successione anno 2014 numero 2232 volume 9990 a seguito del decesso del sig. Talè Alfonso e per denuncia di successione anno 2019 numero 094591 volume 8889 a seguito del decesso della sig.ra Zingaretti Maria Luisa. I due de cuius avevano acquistato, a loro volta, l'immobile con atto per Notaio Giuseppe Corbò del 05.06.1970 Rep. 85709.

Con atto del 18.12.2014 del Notaio Celeste in Latina, Rep. n. 81808 - Racc. n. 30990, all'art. 2 - RETTIFICA CONTRATTO si rettifica quanto dichiarato nell'atto originario di acquisto dell'immobile a rogito del Notaio Corbò del 05.06.1970 nel quale "fermo restando tutte le altre pattuizioni e modalità, i signori ZINGARETTI Maria Luisa, TALE' Giuseppe, TALE' Antonella, TALE' Claudia, nella qualità di unici eredi del defunto TALE' Alfonso, dichiarano che l'esatta identificazione catastale dell'immobile con citato atto Corbò è la seguente: foglio 171, particella 203 sub 3" e non erroneamente sub 4 cui corrispondeva la proprietà MARZOCCHI Federico proprietà per 1000/1000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 24/11/2023

Reg. gen. 31978 - Reg. part. 24183

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e la planimetria catastale in atti è stata depositata in catasto con denuncia registrata all'UTE di Latina in data 07.03.1963. Alla data odierna non ha subito interventi significativi fatta eccezione per l'eliminazione di un tramezzo non portante la quale eliminazione ha inglobato l'ingresso con il soggiorno rendendo tutto un unico ambiente.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica allegato al contratto di locazione è valido fino al 26.02.2029 con codice identificativo 5901126000021632.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'immobile è un garage di ampia metratura posto al piano seminterrato della palazzina sita in Via Monteverdi n. 13 a Latina. Le parti comuni consistono nella rampa carrabile di ingresso ai locali garages e gli spazi di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,70 mq	38,70 mq	1	38,70 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				38,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è posto al piano seminterrato in una una palazzina sita in via Monteverdi n. 13 - Latina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1987 al 30/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 247, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq
Dal 30/07/1991 al 02/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 247, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq



Dal 02/08/1994 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 172, Part. 247, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Superficie catastale 29 mq
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	247	19	1	C6	2		29 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle ispezioni effettuate presso il N.C.E.U. del Comune di Latina, non risulta la planimetria catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Non si segnalano precisazioni per il bene pignorato

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti gravanti sul bene pignorato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è un garage di ampia metratura posto al piano seminterrato della palazzina sita in Via Monteverdi n. 13 a Latina. Le parti comuni consistono nella rampa carrabile di ingresso ai locali garages e gli spazi di



manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano seminterrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature per una metratura interna di 38,70 mq.
L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 30/07/1991	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1991 al 02/08/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1994 al 04/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 24/11/2023
Reg. gen. 31978 - Reg. part. 24183
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Plutone angolo Via Pantanaccio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno è esposto a sud-est con Via Plutone dove è presente l'unico ingresso al lotto.
A nord-est confina con particella 63; a nord-ovest confina con particella 70; a sud-ovest confina con particella 419.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1580,00 mq	1580,00 mq	1	1580,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1580,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è un terreno sito in Latina, con ingresso in Via Plutone angolo Via Pantanaccio.
L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 01/01/1972 al 31/01/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16670 Reddito dominicale € 117,09 Reddito agrario € 129,14
Dal 31/01/1975 al 19/02/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3028 Reddito dominicale € 21,27 Reddito agrario € 23,46
Dal 19/02/1976 al 19/02/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 277 Qualità Seminativo Cl.4 Reddito dominicale € 11,97 Reddito agrario € 13,20
Dal 19/02/1976 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 277 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1704 Reddito dominicale € 11,97 Reddito agrario € 13,20
Dal 13/12/2007 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 277 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1580 Reddito dominicale € 11,10 Reddito agrario € 12,24
Dal 13/12/2007 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 277 Qualità „, Cl.4 Superficie (ha are ca) 1580 Reddito dominicale € 11,10 Reddito agrario € 12,24

Facendo seguito alla RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Emanuela Tombolillo, è emerso che Talè Giuseppe e Ricchi Massimiliano sono divenuti proprietari per ½ ciascuno dell'immobile de quo. Mentre il sig. Giampiero Talè alcun usufrutto si è riservato con nessun atto pur essendo, invece, presente nella visura catastale. Pertanto si è reso necessario procedere presso l'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale – Territorio Servizi Catastali, ad un allineamento catastale mediante una “Dichiarazione di consolidamento di usufrutto” e di correzione dei dati catastali dell'immobile, al fine di ottenere la corrispondenza con la situazione reale e con la documentazione legale.

Precisamente:

Riunione di usufrutto di Talè Alfonso (decesso 04.04.2014) con Domanda di voltura RC19 Prot. LT0106273
Codice Riscontro 2145 del 10.09.2025;

Usufrutto di Zingaretti Maria Luisa (decesso 15.10.2018) con Domanda di voltura RC19 Prot. LT0106278
Codice Riscontro 1924 del 10.09.2025;

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	277				Seminativo	4	0,158 mq	11,1 €	12,24 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Facendo seguito alla RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Emanuela Tombolillo, è emerso che Talè Giuseppe e Ricchi Massimiliano sono divenuti proprietari per ½ ciascuno dell’immobile de quo. Mentre il sig. Giampiero Talè alcun usufrutto si è riservato con nessun atto pur essendo, invece, presente nella visura catastale. Pertanto si è reso necessario procedere presso l’Agenzia del Territorio Direzione Provinciale – Territorio Servizi Catastali, ad un allineamento catastale mediante una “Dichiarazione di consolidamento di usufrutto” e di correzione dei dati catastali dell’immobile, al fine di ottenere la corrispondenza con la situazione reale e con la documentazione legale.
Precisamente:

Riunione di usufrutto di Talè Alfonso (decesso 04.04.2014) con Domanda di voltura RC19 Prot. LT0106273 Codice Riscontro 2145 del 10.09.2025;
Usufrutto di Zingaretti Maria Luisa (decesso 15.10.2018) con Domanda di voltura RC19 Prot. LT0106278 Codice Riscontro 1924 del 10.09.2025;

PRECISAZIONI

Non si segnalano precisazioni per il bene pignorato

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti gravanti sul bene pignorato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI



Non risultano parti comuni per l'immobile in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un terreno sito in Latina, con ingresso in Via Plutone angolo Via Pantanaccio.
L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo e risulta incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1972 al 31/01/1975	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/1975 al 19/02/1976	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORSINI	31/01/1975	79570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	22/02/1975	2237	
Dal 19/02/1976 al 19/02/1976	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/1976 al 14/12/1992	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORSINI	19/02/1976	94789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	10/03/1976	1306	71
Dal 19/02/1976 al 13/12/2007	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORSINI	19/02/1976	94789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	10/03/1976	1306	71
Dal 13/12/2007 al 13/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		COLETTA	13/12/2007	7944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2007 al 04/06/2025	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Facendo seguito alla RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Emanuela Tombolillo, è emerso che Talè Giuseppe e Ricchi Massimiliano sono divenuti proprietari per ½ ciascuno dell'immobile de quo. Mentre il sig. Giampiero Talè alcun usufrutto si è riservato con nessun atto pur essendo, invece, presente nella visura catastale. Pertanto si è reso necessario procedere presso l'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale – Territorio Servizi Catastali, ad un allineamento catastale mediante una “Dichiarazione di consolidamento di usufrutto” e di correzione dei dati catastali dell'immobile, al fine di ottenere la corrispondenza con la situazione reale e con la documentazione legale.

Precisamente:

Riunione di usufrutto di Talè Alfonso (decesso 04.04.2014) con Domanda di voltura RC19 Prot. LT0106273 Codice Riscontro 2145 del 10.09.2025;
 Usufrutto di Zingaretti Maria Luisa (decesso 15.10.2018) con Domanda di voltura RC19 Prot. LT0106278 Codice Riscontro 1924 del 10.09.2025;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 24/11/2023

Reg. gen. 31978 - Reg. part. 24183

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

Il "Comune Latina PPE R11 Variante Urbanistica" si riferisce a una variante al Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) specifico per la zona R11 del Comune di Latina, che ha subito modifiche e che è stata adottata per una specifica area o sc

Di prevedere, che la stipula della convenzione per la concessione dell'area in diritto di superficie verrà comunque effettuata solo successivamente alla valutazione della necessità di approvazione della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regione n° 36/87, riguardante la variazione piano volumetrica della tavola "lottizzazione" del PPE R/10-R/11, limitatamente lotto "A", da elaborare a cura e spese del proponente;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo. Confinante con posti auto limitrofi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------



				e		
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è posto al piano terra ed è un posto auto scoperto sito in Via Dell'Olmo n. 45 a Latina Scalo (LT)
L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1989 al 13/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 91, Sub. 52, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 11 mq Rendita € 0,05
Dal 13/10/1989 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 91, Sub. 52, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 11 mq Rendita € 11,36

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	64	91	52	2	C6	1		11 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dalle ispezioni effettuate presso il N.C.E.U. del Comune di Latina, non risulta la planimetria catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

Non si segnalano precisazioni per il bene pignorato

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti gravanti sul bene pignorato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo.

Le parti comuni consistono negli spazi di manovra a servizio dei posti auto limitrofi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo.

Si tratta di posto auto scoperto realizzato con conglomerato bituminoso delimitato da apposita segnaletica stradale a terra.

L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1989 al 13/10/1989	**** Omissis ****	SUDDIVISIONE DEI POSTI AUTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1989 al 04/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 24/11/2023
Reg. gen. 31978 - Reg. part. 24183
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Quarto n. 22, piano primo
L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 59.885,34
Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili; - visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2024 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: appartamento sito in Via Quarto n. 22 in Latina posto al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 171, P.lla n. 203, Sub. n. 3

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE Sulla base di accurate indagini bibliografiche e



- di mercato:
- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;
 - visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2024 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente. L' indagine condotta al fine di accertare il valore venale di beni immobili, oggetto di transazione nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :
- Valore unitario minimo (€/mq:) 1'900,00
 - Valore unitario massimo (€/mq:) 2'200,00

Considerando che l'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025, risulta in ottimo stato conservativo, ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a €. 2'205,00 per metro quadrato commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell' immobile.

Si determina il valore dell'immobile come segue: 2'200,00 €/mq

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- appartamento: 81,67 mq x 2'200,00 €/mq = € 179'674,00. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv)

La quota di vendita dell'appartamento è del 33,33%, pertanto la stima dell'immobile è pari a € 59'885,34

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Quarto n. 22, piano primo	81,67 mq	2.200,00 €/mq	€ 179.674,00	33,33%	€ 59.885,34
Valore di stima:					€ 59.885,34

Valore di stima: € 59.885,34

Valore finale di stima: € 59.885,34

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo

L'immobile è posto al piano seminterrato in una palazzina sita in via Monteverdi n. 13 - Latina

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 247, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 10.576,94

Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche

costruttive e/o produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili;

- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2024 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

garage sito in Via Monteverdi n. 13 in Latina posto al piano seminterrato per una superficie netta di 38,70 mq.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 172, P.lla n. 247, Sub. n. 19

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato:

- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;

- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2024 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente. L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale di beni immobili, oggetto di transazione nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :

- Valore unitario minimo (€/mq:) 550,00

- Valore unitario massimo (€/mq:) 820,00

Considerando che l'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025, risulta in ottimo stato conservativo, ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a €. 820,00 per metro quadrato commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell' immobile.

Si determina il valore dell'immobile come segue: 820,00 €/mq

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:



- garage: 38,70 mq x 820,00 €/mq = € 31'734,00. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv)

La quota di vendita del garage è del 33,33%, pertanto la stima dell'immobile è pari a € 10'576,94

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo	38,70 mq	820,00 €/mq	€ 31.734,00	33,33%	€ 10.576,94
				Valore di stima:	€ 10.576,94

Valore di stima: € 10.576,94

Valore finale di stima: € 10.576,94

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Plutone angolo Via Pantanaccio
L'immobile è un terreno sito in Latina, con ingresso in Via Plutone angolo Via Pantanaccio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 277, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 32.390,00
Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il terreno è di forma regolare e pianeggiante, con accesso diretto da due strade asfaltate pubbliche.

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, il terreno risulta incluso all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del Quartiere R/11 Pantanaccio, con destinazione urbanistica "Servizi Generali, Commerciali e Terziari".

Tuttavia nel CDU non è riportato alcun indice di edificabilità e allo stato attuale i PPE della zona R/11



Pantanaccio non risultano attuati e risultano bloccati, pertanto non è oggi possibile ottenere titoli abilitativi edilizi.

In assenza di strumento attuativo, il terreno non può essere considerato edificabile ai fini estimativi, e deve essere valutato come area agricola con eventuale limitato valore d’attesa in ragione della posizione.

Il terreno è ubicato in zona periurbana a margine del tessuto consolidato della città di Latina, in un’area in progressiva urbanizzazione, dotata di viabilità asfaltata, rete elettrica, idrica e fognaria a bordo lotto. La posizione d’angolo su due strade pubbliche (Via Pantanaccio e Via Plutone) ne garantisce ottima accessibilità e visibilità.

Sono stati rilevati valori di mercato per terreni agricoli e aree non edificabili nella zona Pantanaccio e zone limitrofe (Gionchetto, Latina Scalo), con richieste che oscillano indicativamente tra 25 e 50 €/m², a seconda di:

- accessibilità e urbanizzazione esistente
- dimensione e forma del lotto
- eventuale valore d’attesa legato alla futura attuazione dei PPE

In particolare, si evidenziano i seguenti range:

- terreni agricoli in posizioni marginali: ~25-30 €/m²
- terreni agricoli periurbani con accesso comodo e utenze: ~35-40 €/m²
- terreni periurbani ben serviti, con visibilità e posizione d’angolo: ~45-50 €/m²

La stima è stata effettuata con il criterio sintetico-comparativo, considerando i valori di mercato correnti di terreni simili per ubicazione e caratteristiche. Essendo i PPE della zona non attuati, non si è proceduto con stima analitica di trasformazione in quanto non vi è alcuna capacità edificatoria attualmente utilizzabile.

Scenario	Valore €/m ²	Calcolo	Valore totale
Base (agricolo marginale)	25	1'580 × 25	39'500 €
Periurbano servito	40	1'580 × 40	63'200 €
Servito con valore d’attesa	50	1'580 × 50	79'000 €

Alla luce della posizione d’angolo, della viabilità esistente e dei servizi presenti a bordo lotto, si ritiene congruo assumere come valore di stima quello intermedio, pari a circa: € 64'780.

La quota oggetto di stima è pari al 50%, pertanto il valore del bene è pari a € 32'390

Il valore così determinato riflette l’attuale stato di fatto e di diritto del terreno. Qualora in futuro venisse approvato un piano attuativo esecutivo (PPE R/11) con attribuzione di indici edificatori, il valore potrebbe subire un incremento significativo; tale eventualità, non essendo oggi concretamente attuabile né programmata, non viene considerata nella presente stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - Via Plutone angolo Via	1580,00 mq	41,00 €/mq	€ 64.780,00	50,00%	€ 32.390,00



Pantanaccio					
Valore di stima:					€ 32.390,00

Valore di stima: € 32.390,00

Valore finale di stima: € 32.390,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo
L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo. L'immobile è in buono stato conservativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 91, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.750,00
Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili; - visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2024 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: posto auto scoperto sito in Via Dell'Olmo n. 45 in Latina Scalo (LT) posto al piano terra per una superficie netta di 11,00 mq.
L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 64, P.lla n. 91, Sub. n. 52

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato:
- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;
- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2024 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente. L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale di beni immobili, oggetto di transazione nella zona interessata, consente di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :



- Valore unitario minimo (€/mq:) 400,00
- Valore unitario massimo (€/mq:) 560,00

Considerando che alla data di sopralluogo del 05.06.2025, risulta in ottimo stato conservativo, e che dai dati economici rilevati si fa riferimento a box auto, per il bene in questione si adotta un fattore riduttivo per la tipologia di bene analizzato. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a €. 250,00 per metro quadrato commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell' immobile.

Si determina il valore dell'immobile come segue: 250,00 €/mq

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- garage: 11,00 mq x 250,00 €/mq = € 2'750,00. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv)

La quota di vendita del posto auto è del 100,00%, pertanto la stima dell'immobile è pari a € 2'750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo	11,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.750,00	100,00%	€ 2.750,00
				Valore di stima:	€ 2.750,00

Valore di stima: € 2.750,00

Valore finale di stima: € 2.750,00

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.

Sermoneta, li 26/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacilli Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Quarto n. 22, piano primo
L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

Prezzo base d'asta: € 59.885,34

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo
L'immobile è posto al piano seminterrato in una palazzina sita in via Monteverdi n. 13 - Latina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 247, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

Prezzo base d'asta: € 10.576,94

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Plutone angolo Via Pantanaccio
L'immobile è un terreno sito in Latina, con ingresso in Via Plutone angolo Via Pantanaccio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 277, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale. Il "Comune Latina PPE R11 Variante Urbanistica" si riferisce a una variante al Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) specifico per la zona R11 del Comune di Latina, che ha subito modifiche e che è stata adottata per una specifica area o sc Di prevedere, che la stipula della convenzione per la concessione dell'area in diritto di superficie verrà comunque effettuata solo successivamente alla valutazione della necessità di approvazione della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regione n° 36/87, riguardante la variazione piano volumetrica della tavola "lottizzazione" del PPE R/10-R/11, limitatamente lotto "A", da elaborare a cura e spese del proponente;

Prezzo base d'asta: € 32.390,00

LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo
L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo. L'immobile è in buono stato conservativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 91, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione visionata, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, come risulta dall'allegato stralcio di P.R.G. e dall'estratte del Sistema Informativo Territoriale.

Prezzo base d'asta: € 2.750,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.885,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Quarto n. 22, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	81,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
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: € 10.576,94

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Monteverdi n. 13, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 247, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	38,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile è posto al piano seminterrato in una una palazzina sita in via Monteverdi n. 13 - Latina		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.390,00



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Plutone angolo Via Pantanaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 277, Qualità Seminativo	Superficie	1580,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile è un terreno sito in Latina, con ingresso in Via Plutone angolo Via Pantanaccio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.750,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Dell'Olmo n. 45, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 91, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla data di sopralluogo del 05.06.2025 risulta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile è posto al piano terra nello spazio privato antistante la palazzina sita in via Dell'Olmo n. 45 - Latina Scalo. L'immobile è in buono stato conservativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

