

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Volpe Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	18
Premessa .....	18
Lotto 1 .....	19
Descrizione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	22
Titolarità .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	22
Confini .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	23
Consistenza .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	26
Dati Catastali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	27

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	27
Patti .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	29
Stato conservativo .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	31
Parti Comuni .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	32
Servitù, censo, livello, usi civici .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	34
Stato di occupazione .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	38

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	39
Normativa urbanistica.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	40
Regolarità edilizia.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	44
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5 .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1 .....	45
Lotto 2 .....	46
Descrizione.....	47
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	49
Titolarità.....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	49
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	49
Confini .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	49

<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	50
Consistenza .....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	50
Cronistoria Dati Catastali .....	51
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	51
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	53
Dati Catastali.....	54
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	54
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	54
Patti .....	55
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	57
Stato conservativo.....	58
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	58
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	59
Parti Comuni.....	59
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	61
Stato di occupazione.....	61
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	62
Provenienze Ventennali.....	62
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	62
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	66
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	66
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	67
Normativa urbanistica.....	67
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	68
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	68
Regolarità edilizia.....	68
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	68
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	70
Vincoli od oneri condominiali .....	72
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5 .....	72
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	73
Lotto 3 .....	74
Descrizione.....	75
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	75

<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	76
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	77
Titolarità.....	77
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	77
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	77
Confini .....	78
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	78
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	78
Consistenza .....	78
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	78
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	79
Cronistoria Dati Catastali .....	79
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	79
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	81
Dati Catastali.....	82
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	82
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	83
Patti .....	83
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	83
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	85
Stato conservativo.....	86

<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	86
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	87
Parti Comuni.....	87
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	87
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	87
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	88
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	89
Stato di occupazione.....	89
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	89
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	90
Provenienze Ventennali.....	90
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	90
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	92
Formalità pregiudizievoli.....	94
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	94
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	95
Normativa urbanistica.....	96
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	96



<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	96
Regolarità edilizia.....	96
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	96
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	98
Vincoli od oneri condominiali .....	100
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5 .....	100
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T.....	101
Lotto 4 .....	102
Descrizione.....	103
Completezza documentazione ex art. 567.....	103
Titolarità.....	103
Confini .....	104
Consistenza .....	104
Cronistoria Dati Catastali .....	104
Dati Catastali.....	106
Patti .....	106
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni.....	107
Servitù, censo, livello, usi civici.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107
Stato di occupazione.....	108
Provenienze Ventennali.....	109
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	110
Vincoli od oneri condominiali .....	113
Lotto 5 .....	114
Descrizione.....	115
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	115
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	116
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	116

<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	117
Completezza documentazione ex art. 567.....	117
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	118
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	118
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	118
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	118
Titolarità.....	118
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	118
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	118
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	118
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	119
Confini .....	119
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	119
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	119
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	119
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	120
Consistenza .....	120
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	120
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	120
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	121
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	121
Cronistoria Dati Catastali .....	121
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	121
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	122
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	123
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	124
Dati Catastali.....	124
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	124

<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	125
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	125
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	125
Patti .....	126
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	126
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	126
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	127
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	127
Stato conservativo .....	127
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	128
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	128
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	128
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	128
Parti Comuni.....	128
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	128
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	128
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	128
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	129
Servitù, censo, livello, usi civici.....	129
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	129
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	129
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	129
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	129
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	129
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	129
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	131
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	131
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	131

Stato di occupazione.....	132
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	132
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	132
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	132
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	132
Provenienze Ventennali.....	132
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	132
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	133
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	134
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	135
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	135
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	136
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	136
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	137
Normativa urbanistica.....	137
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	138
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	138
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	138
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	138
Regolarità edilizia.....	138
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	138
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	140
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	141
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	142
Vincoli od oneri condominiali .....	143
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4 .....	143
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	143

<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	144
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	144
Lotto 6 .....	145
Descrizione.....	146
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	146
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	146
Completezza documentazione ex art. 567.....	147
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	147
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	147
Titolarità.....	147
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	147
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	148
Confini .....	148
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	148
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	148
Consistenza .....	148
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	148
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	149
Cronistoria Dati Catastali .....	149
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	149
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	150
Dati Catastali.....	150
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	151
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	151
Patti .....	151
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	151
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	152
Stato conservativo.....	152
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	152
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	152
Parti Comuni.....	152
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1 .....	152

<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	152
Servitù, censo, livello, usi civici.....	153
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	153
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	153
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	153
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	153
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	153
Stato di occupazione.....	154
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	154
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	154
Provenienze Ventennali.....	154
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	154
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	155
Formalità pregiudizievoli.....	155
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	155
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	156
Normativa urbanistica.....	157
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	157
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	157
Regolarità edilizia.....	157
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	157
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	158
Vincoli od oneri condominiali .....	159
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	159
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	160
Lotto 7 .....	161
Descrizione.....	162
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	162
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	162
Completezza documentazione ex art. 567.....	163
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	163
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	163

Titolarità.....	163
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	163
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	164
Confini .....	164
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	164
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	164
Consistenza .....	164
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	164
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	165
Cronistoria Dati Catastali.....	165
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	165
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	166
Dati Catastali.....	167
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	167
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	167
Patti .....	167
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	167
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	168
Stato conservativo.....	168
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	168
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	168
Parti Comuni.....	168
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	168
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	168
Servitù, censo, livello, usi civici.....	169
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	169
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	169
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	169
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	169
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	169
Stato di occupazione.....	170
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	170

<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	170
Provenienze Ventennali.....	170
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	170
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	171
Formalità pregiudizievoli.....	171
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	171
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	172
Normativa urbanistica.....	173
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	173
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	173
Regolarità edilizia.....	173
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	173
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	174
Vincoli od oneri condominiali.....	175
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1.....	175
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T.....	175
Lotto 8.....	177
Descrizione.....	178
Completezza documentazione ex art. 567.....	178
Titolarità.....	178
Confini.....	179
Consistenza.....	179
Cronistoria Dati Catastali.....	179
Dati Catastali.....	180
Patti.....	180
Stato conservativo.....	181
Parti Comuni.....	181
Servitù, censo, livello, usi civici.....	181
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	181
Stato di occupazione.....	182
Provenienze Ventennali.....	182
Formalità pregiudizievoli.....	183
Normativa urbanistica.....	183
Regolarità edilizia.....	183
Vincoli od oneri condominiali.....	185



Stima / Formazione lotti.....	186
<b>Lotto 1</b> .....	186
<b>Lotto 2</b> .....	188
<b>Lotto 3</b> .....	189
<b>Lotto 4</b> .....	191
<b>Lotto 5</b> .....	192
<b>Lotto 6</b> .....	194
<b>Lotto 7</b> .....	196
<b>Lotto 8</b> .....	197



## INCARICO

---

All'udienza del 05/09/2022, il sottoscritto Ing. Volpe Dario, con studio in Via Parigi, 17 - 04100 - Latina (LT), email dario\_volpe@hotmail.com, PEC dario.volpe@ingpec.eu, Tel. 347 8930058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T
- **Bene N° 7** - Villa ubicata a Latina (LT) - Via Isonzo s.n.c.
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1

LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo con annesso locale tecnico posto al piano quinto, scala A, interno 14, Lotto B, di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani".

Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze.

La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B" è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica.

L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano secondo della scala A e censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 84, è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno per complessivi circa 47 mq netti, oltre un balcone coperto di circa 13 mq (con locale tecnico al quinto piano di circa 1,5 mq).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico data 13/12/2022. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla

presente per farne parte integrante.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.11) ubicato al piano interrato (scala A, edificio 1, lotto B), di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c..

Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani".

Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze.

La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B", è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica.

Il box auto di cui trattasi, censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 37, di forma rettangolare ed estensione in pianta di circa 19 mq netti, è dotato di serranda avvolgibile metallica ed impianto luci.

L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un area di manovra condominiale e da una rampa esterna che si attesta su Corso della Repubblica dotata di un cancello automatico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico data 13/12/2022. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente per farne parte integrante.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

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

Si precisa che la relazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c., descrivendo la cronistoria ipotecaria dei beni oggetto di pignoramento non cita l'atto di compravendita tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del bene per la quota di 1/1 con l'atto di compravendita del 09/10/2014 autenticato dal Notaio Coppola Giuseppe, in Latina (LT), numero 70294/36503 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Latina in data 05/11/2014 ai numeri 24271/18925 del registro generale e particolare.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

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



**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

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)



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

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**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---



L'appartamento di cui trattasi, posto al piano secondo, interno 14, scala A, confina:

- a nord/est con altro appartamento, stessa scala, identificato con numero d'interno 13 (sub.13) e con area comune condominiale (pianerottolo/vano scala ed ascensore, sub.43);
- a sud/est con altro appartamento, stessa scala, identificato con numero d'interno 15 (sub.15);
- a sud/ovest affaccio su spazio esterno prospiciente la palazzina "Scala B";
- a nord/ovest affaccio su spazio esterno antistante fabbricato;

Il locale tecnico (n.13) pertinenziale posto al piano quinto, scala A, confina:

- a nord/est con area comune condominiale (vano ascensore, sub.43);
- a sud/est altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.60;
- a sud/ovest altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.61;
- a nord/ovest con area comune condominiale (pianerottolo/corridoio, sub.43);

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

Il box auto di cui trattasi confina:

- a sud/est con spazio comune di transito e manovra (sub.47);
- a nord/est ed a sud/ovest con altri box auto di analoga tipologia (rispettivamente sub.38 e sub.36)

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	2
Balcone coperto	13,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,80 m	2
Cantina / L. tecnico	1,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	2,20 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>22,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 07 Reddito dominicale € 51,66 Reddito agrario € 46,08
Dal 27/03/2009 al 27/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 97 Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 45,99
Dal 27/10/2009 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 58 Reddito dominicale € 51,19 Reddito agrario € 45,66
Dal 21/03/2012 al 08/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1203 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13 82
Dal 08/02/2013 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 26 Categoria F3 Piano 5
Dal 08/02/2013 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25 Piano 2
Dal 08/05/2013 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 62 Categoria C2 Cl.2, Cons. 1 mq Rendita € 2,53 Piano 5
Dal 14/02/2014 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 62 Categoria C2



		Cl.3, Cons. 1 mq Rendita € 2,94 Piano 5
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25 Piano 2
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 62 Categoria C2 Cl.3, Cons. 1 mq Rendita € 2,94 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 62 Categoria C2 Cl.3, Cons. 1 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 2,94 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 61 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 57 m <sup>2</sup> mq Rendita € 298,25 Piano 2
Dal 19/07/2017 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 62 Categoria C2 Cl.3, Cons. 1 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 2,94 Piano 5
Dal 19/07/2017 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 61 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 57 m <sup>2</sup> mq Rendita € 298,25 Piano 2
Dal 17/01/2018 al 10/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 84 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 62 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte**: 58 m <sup>2</sup> mq Rendita € 298,25 Piano 2 - 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 10, Part. 1203 sub.84) ha origine, con pratica LT0004044 del 15/01/2018, dalla fusione del sub. 14 e sub. 62 (a sua volta originato dal sub 26, pratica n. LT0064398 del 08/05/2013 "Divisione - ultimazione di fabbricato urbano").

Il mappale 1203 ente urbano deriva per tipo mappale del 21/03/2012 pratica n.LT0068078 dal mappale 1159 che a sua volta deriva, per frazionamento del 27/10/2009 pratica n. LT0346166, del mappale 1121.

Il mappale 1121 deriva per frazionamento del 27/03/2009 pratica n. LT01099212 del mappale 1104 che a sua volta deriva , per frazionamento del 11/12/2008 pratica n. LT0343545 del mappale 38.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 07 Reddito dominicale € 51,66 Reddito agrario € 46,08
Dal 27/03/2009 al 27/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 97 Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 45,99
Dal 27/10/2009 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 58 Reddito dominicale € 51,19 Reddito agrario € 45,66
Dal 21/03/2012 al 08/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1203 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13 82
Dal 08/02/2013 al 28/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fg. 10, Part. 1203, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 43,38 Piano S1
Dal 28/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fg. 10, Part. 1203, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 43,38 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fg. 10, Part. 1203, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 43,38 Piano S1
Dal 19/07/2017 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fg. 10, Part. 1203, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 43,38 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il mappale 1203 ente urbano deriva per tipo mappale del 21/03/2012 pratica n.LT0068078 dal mappale 1159 che a sua volta deriva, per frazionamento del 27/10/2009 pratica n. LT0346166, del mappale 1121.

Il mappale 1121 deriva per frazionamento del 27/03/2009 pratica n. LT01099212 del mappale 1104 che a sua volta deriva , per frazionamento del 11/12/2008 pratica n. LT0343545, del mappale 38.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1203	84		A2	3	3,5	Totale: 62 mq; Totale esclusione aree scoperte: 58 mq	298,25 €	2 - 5	

### Corrispondenza catastale

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



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1203	37		C6	2	20mq	22 mq	43,38 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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



PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono inoltre i seguenti documenti reperiti:

1 - Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

2 - Risulta trascritto il 07/10/2013 R.G. n. 23671 e R.P. n.15772 il "Regolamento di condominio" (atto del 04/10/2013 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Riccardelli Nicola, repertorio 16717/10279).

3 - Risulta stipulata con il Comune di Cisterna di Latina la "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

In ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione l'Operatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Cisterna di Latina le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria site in Comune di Cisterna di Latina, via delle Province la superficie catastale complessiva di 11.924 mq, riportato in catasto terreni al foglio 10 particelle 1105, 1106, 1120, 1122, 1128, 1158 e 1160.

Dalla lettura dell' art. n.9 della Convenzione si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi; rete smaltimento acque bianche/acque nere; rete idrica; impianto di pubblica illuminazione; parcheggi; segnaletica; importo complessivo 411.557 euro) e secondaria (verde pubblico attrezzato; importo complessivo 252.900 euro) necessarie per l'infrastrutturazione delle aree di competenza.

Nell'art. n.12 Il titolare del permesso a costruire si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili oggetto degli interventi, sino al decorso del termine di tre anni della presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

1)"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata tra il comune di Cisterna di Latina e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Nicola Riccardelli di Latina in data 21/04/2010 accettando I relativi effetti formali e sostanziali";

2)"L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento e ad inserire clausole uguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti";

3)"L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune Sezione Urbanistica entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti";

4)"Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare del permesso di costruire, si impegna ad inviare al Comune Sezione Urbanistica, entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trasferimento".

L'art.14 della convenzione tratta delle sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti e inizia sancendo che in caso di inadempienza degli obblighi contenuti nella presente convenzione, il Comune, potrà procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione in danno del titolare del permesso di costruire escutendo e incamerando la fideiussione bancaria o assicurativa richiesta come garanzia da quanto indicato nell'art.13 della stessa convenzione, e riservandosi qualsiasi azione per ulteriore danno e sempre recuperando tutte le spese eventualmente sostenute.

In ossequio a quanto stabilito dall' art. n.15 della Convenzione, al fine del rilascio del permesso di costruire, si è proceduto all'asseveramento del lotto di terreno (identificato con le particelle 240, 1157 e 1159 del foglio 10) della superficie catastale di 10606 mq e a destinare l'area della superficie di 5546.42 mq a parcheggio (ai sensi

dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999) e l'area ad superficie 2100 mq a parcheggio e verde pubblico (ai sensi dell'art. 5 M.M. 1444/1968).

A margine di detto atto d'obbligo edilizio (in cui si procede: - all'asservimento del lotto di terreno della superficie censita nel foglio 10 p.lle n.240, 1157, 1159. - a destinare aree a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 ed art.19 L.R. Lazio 33/1999 - a destinare aree a parcheggio e a spazi di uso pubblico ai sensi dell'art.5 D.M. 144/1968) risulta annotamento n.658 del 08/03/2021 "Convenzione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione". Nella sezione D della nota di trascrizione dell'annotazione è riportato che "IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2020 REPERTORIO 24326/14346 REGISTRATO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 NUMERO 17710 E TRASCRITTO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 AL NUMERO 19009 DI FORMALITA' LA SOCIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E' SUBENTRATA IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DELL'AREA COMPARTO 5, P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' SOGGETTO PROMOTORE ED ATTUATORE ORIGINARIO DEL SUDETTO P.I.I.; IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO PER SE' E PER SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, PERTANTO IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE PRIVATE OGGETTO DELLA CONVENZIONE UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO N.5 DEL PPE "IL CENTRO DELLA CITTA'", GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPONIBILI ALLE RICHIESTE DI QUEST'ULTIMO, SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI INFRA PREVISTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA' PRESTATE DAL SOGGETTO ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE I SUCCESSIVI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBIANO PRESTATO A LORO VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA PRESENTE CONVENZIONE HA PER OGGETTO IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CORPO DA ESEGUIRSI SU SUOLO COMUNALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO 5, IN CATASTO AL FOGLIO 10 PARTICELLE: 1158 DI MQ. 34 1120 DI MQ. 10 1106 DI MQ. 352 1122 DI MQ. 10 1160 DI MQ. 39 1128 DI MQ. 10.995; 71 DI MQ. 603; IL TUTTO PER LA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.043 DODICIMILAQUARANTATRE') E SU PORZIONI DI SUOLO COMUNALE ESTERNE AL COMPARTO, COSTITUITE DA TRATTO DI VIA DELLE PROVINCE, TRATTO DI VIA BARI E TRATTO DI CORSO DELLA REPUBBLICA E PORZIONE CONTIGUA A VIA DELLE PROVINCE DESTINATA DAL VIGENTE P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" A "VIABILITA' PUBBLICA" INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLA 1550/PARTE DI CIRCA MQ. 90."

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo che il titolare del permesso di costruire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato a realizzare non sono ancora completate.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono inoltre i seguenti documenti reperiti:

1 - Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

2 - Risulta trascritto il 07/10/2013 R.G. n. 23671 e R.P. n.15772 il "Regolamento di condominio" (atto del 04/10/2013 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Riccardelli Nicola, repertorio 16717/10279).

3 - Risulta stipulata con il Comune di Cisterna di Latina la "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale/particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

In ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione l'Operatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Cisterna di Latina le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria site in Comune di Cisterna di Latina, via delle Province la superficie catastale complessiva di 11.924 mq, riportato in catasto terreni al foglio 10 particelle 1105, 1106, 1120, 1122, 1128, 1158 e 1160.

Dalla lettura dell' art. n.9 della Convenzione si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi; rete smaltimento acque bianche/acque nere; rete idrica; impianto di pubblica illuminazione; parcheggi; segnaletica; importo complessivo 411.557 euro) e secondaria (verde pubblico attrezzato; importo complessivo 252.900 euro) necessarie per l'infrastrutturazione delle aree di competenza.

Nell'art. n.12 Il titolare del permesso a costruire si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili oggetto degli interventi, sino al decorso del termine di tre anni della presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

- 1)"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata tra il comune di Cisterna di Latina e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Nicola Riccardelli di Latina in data 21/04/2010 accettando I relativi effetti formali e sostanziali";
- 2)"L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento e ad inserire clausole uguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti";
- 3)"L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune Sezione Urbanistica entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti";
- 4)"Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare del permesso di costruire, si impegna ad inviare al Comune Sezione Urbanistica, entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trasferimento".

L'art.14 della convenzione tratta delle sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti e inizia sancendo che in caso di inadempienza degli obblighi contenuti nella presente convenzione, il Comune, potrà procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione in danno del titolare del permesso di costruire escutendo e incamerando la fideiussione bancaria o assicurativa richiesta come garanzia da quanto indicato nell'art.13 della stessa convenzione, e riservandosi qualsiasi azione per ulteriore danno e sempre recuperando tutte le spese eventualmente sostenute.

In ossequio a quanto stabilito dall' art. n.15 della Convenzione, al fine del rilascio del permesso di costruire, si è proceduto all'asseveramento del lotto di terreno (identificato con le particelle 240, 1157 e 1159 del foglio 10) della superficie catastale di 10606 mq e a destinare l'area della superficie di 5546.42 mq a parcheggio (ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999) e l'area ad superficie 2100 mq a parcheggio e verde pubblico (ai sensi dell'art. 5 M.M. 1444/1968).

A margine di detto atto d'obbligo edilizio (in cui si procede: - all'asservimento del lotto di terreno della superficie censita nel foglio 10 p.lle n.240, 1157, 1159. - a destinare aree a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 ed art.19 L.R. Lazio 33/1999 - a destinare aree a parcheggio e a spazi di uso pubblico ai sensi dell'art.5 D.M. 144/1968) risulta annotamento n.658 del 08/03/2021 "Convenzione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione". Nella sezione D della nota di trascrizione dell'annotazione è riportato che "IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2020 REPERTORIO 24326/14346 REGISTRATO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 NUMERO 17710 E TRASCRITTO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 AL NUMERO 19009 DI FORMALITA'LA SOCIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E' SUBENTRATA IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DELL'AREA COMPARTO 5, P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' SOGGETTO PROMOTORE ED ATTUATORE ORIGINARIO DEL SUDDETTO P.I.I.; IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO PER SE' E PER SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, PERTANTO IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE PRIVATE OGGETTO DELLA

CONVENZIONE UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO N.5 DEL PPE "IL CENTRO DELLA CITTA'", GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPONIBILI ALLE RICHIESTE DI QUEST'ULTIMO, SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI INFRA PREVISTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA' PRESTATE DAL SOGGETTO ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE I SUCCESSIVI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBIANO PRESTATO A LORO VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA PRESENTE CONVENZIONE HA PER OGGETTO IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CORPO DA ESEGUIRSI SU SUOLO COMUNALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO 5, IN CATASTO AL FOGLIO 10 PARTICELLE: 1158 DI MQ. 34 1120 DI MQ. 10 1106 DI MQ. 352 1122 DI MQ. 10 1160 DI MQ. 39 1128 DI MQ. 10.995; 71 DI MQ. 603; IL TUTTO PER LA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.043 DODICIMILAQUARANTATRE') E SU PORZIONI DI SUOLO COMUNALE ESTERNE AL COMPARTO, COSTITUITE DA TRATTO DI VIA DELLE PROVINCE, TRATTO DI VIA BARI E TRATTO DI CORSO DELLA REPUBBLICA E PORZIONE CONTIGUA A VIA DELLE PROVINCE DESTINATA DAL VIGENTE P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" A "VIABILITA' PUBBLICA" INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLA 1550/PARTE DI CIRCA MQ. 90."

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo che il titolare del permesso di costruire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato a realizzare non sono ancora completate e che il garage (piano S1) in esame rientra tra le superfici destinate a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

L'abitazione è risultata in buone condizioni di manutenzione, rifinita con materiali ordinari, pur necessitando probabilmente di alcuni puntuali interventi manutentivi, principalmente di tipo impiantistico, in particolar modo per quanto riguarda l'impianto termo-idraulico che dovrà essere revisionato e sottoposto a verifica ed eventuale manutenzione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Il box auto risulta in discrete condizioni di manutenzione e rifinito con materiali ordinari: serranda avvolgibile microforata in metallo, pavimentazione in cemento industriale liscio e tamponature (non intonacate) in blocchi di cemento tinteggiati di bianco.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali, riferite nel regolamento di condominio, come il vano scala, l'impianto ascensore, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato. E' presente un impianto fotovoltaico, con pannelli posti sulla copertura della palazzina presumibilmente a servizio del condominio come riferito

dall'amministrazione condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali, riferite nel regolamento di condominio, come il vano scala, l'impianto ascensore, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato. E' presente un impianto fotovoltaico, con pannelli posti sulla copertura della palazzina presumibilmente a servizio del condominio come riferito dall'amministrazione condominiale.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

- Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto a 20 KV, costituito da tre cavi interrati in un unico scavo ad una profondità di circa 1.2m, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

- Nell'art.2 del documento di deposito del regolamento di condominio la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sullo spazio di manovre al piano interrato e sulla rampa di accesso dell'edificio 1 scala A, distinti in catasto al foglio 10 part. 1203 subb. 47 e 48, esiste diritto di uso, comprendente il diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, a favore e comune a tutti i condomini della esistente Scala A e delle unità immobiliari che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 part. 1204, al fine di consentire l'accesso ai locali autorimessa di ciascun edificio mentre sul locale tecnico al piano interrato, distinto in catasto al foglio 10 part. 1203 e sub 49, esiste diritto d'uso e di accesso a servizio di tutti i condomini della esistente Scala A e di quelli delle Scale B, C, D, ed E del lotto B edifici 1 e 2, che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 particella 1204.

- Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato nell'atto di Convenzione edilizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

- Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto a 20 KV, costituito da tre cavi interrati in un unico scavo ad una profondità di circa 1.2m, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

- Nell'art.2 del documento di deposito del regolamento di condominio la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sullo spazio di manovre al piano interrato e sulla rampa di accesso dell'edificio 1 scala A, distinti in catasto al foglio 10 part. 1203 subb. 47 e 48, esiste diritto di uso, comprendente il diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, a favore e comune a tutti i condomini della esistente Scala A e delle unità immobiliari che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 part. 1204, al fine di consentire l'accesso ai locali autorimessa di ciascun edificio mentre sul locale tecnico al piano interrato, distinto in catasto al foglio 10 part. 1203 e sub 49, esiste diritto d'uso e di accesso a servizio di tutti i condomini della esistente Scala A e di quelli delle Scale B, C, D, ed E del lotto B edifici 1 e 2, che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 particella 1204.

- Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato



nell'atto di Convenzione edilizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione prevalentemente residenziale è stato ultimato nel 2013. L'esposizione prevalente è Nord/Ovest relativamente agli affacci dal soggiorno/pranzo e dalla camera da letto e Sud/Ovest relativamente all'affaccio dal bagno.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'appartamento con le relative finiture prevalenti di quest'ultimo:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
  - solai: latero-cementizi;
  - pareti esterne: del tipo a "cassa piena" con superfici esterne generalmente intonacate ad eccezione di alcune superfici rivestite con pietra;
  - altezza interna dei locali: ca. 2,70 m;
  - pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pittura bianca e in alcune zone con pittura di diversi colori effetto spatolato;
  - pavimentazione: in gres porcellanato di dim. 45x45 cm nella zona giorno e nella zona notte e di dim. 33x33 cm nel bagno e in ceramica a forma rettangolare nel balcone;
  - rivestimenti: in ceramica a forma quadrata fino ad un'altezza di circa 1,60 mt limitatamente alle due pareti dove era presente l'angolo cottura e rettangolari fino ad un'altezza di circa 2,00 mt nel bagno (aree inferiori prevalentemente con elementi di colore bianco e aree superiori con elementi rettangolari più allungati di colore celeste);
  - infissi esterni in legno a taglio termico con vetrocamera, avvolgibili in pvc e cassonetto parzialmente incassato; - infissi interni: portoncino di ingresso blindato con rivestimento interno tinta noce ed esternamente in laminato bianco, porte interne in legno tamburato tinta noce;
  - il bagno è composto di water, bidet, vasca da bagno e lavello
  - impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V, sfilabile con Q.E. e salvavita. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto televisivo con antenna TV ed impianto video-citofonico;
  - impianto idrico-sanitario ed impianto termico a funzionamento autonomo, quest'ultimo con caldaia murale esterna a condensazione collegata ai terminali di riscaldamento a radiatori in alluminio ad eccezione del bagno ove è presente un termoarredo in alluminio. In corrispondenza della parete del soggiorno/pranzo sopra la porta di accesso al disimpegno c'è la predisposizione per l'installazione di uno split per il condizionamento estivo. Si segnala che l'impianto solare termico pertinenziale non risulta collegato all'impiantistica termoidraulica dell'u.i. sebbene previsto dalla documentazione, per gli adempimenti ai sensi della Legge del 09/01/1991 n.10, depositata in Comune di Cisterna di Latina (prot. 0019271 del 30/04/2013) ed in particolare da come illustrato nell'elaborato tavola 2/B1A "Impianto di riscaldamento piano secondo, terzo e quarto".
- Il locale tecnico al piano quinto, con altezza interna 220cm, presenta una porta in lamiera metallica un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, un interruttore per comandare l'illuminazione a soffitto, un presa corrente elettrica e un serbatoio idrico in materiale plastico.
- Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono segnalandosi, ad ogni buon conto, la necessità di effettuare una revisione e eventuale manutenzione degli impianti termo-idraulico ed elettrico dei quali non è stata rinvenuta la certificazione di conformità. Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione prevalentemente residenziale è stato ultimato nel 2013; qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano interrato che ospita il box auto e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in latero cemento;
- pareti: in blocchetti di cemento tinteggiati non intonacati;
- altezza interna del locale: ca. 2,70 m;
- pavimentazione: in cemento industriale lisciato;
- infissi: serranda avvolgibile microforata in metallo ad apertura manuale e doppia serratura laterale;
- Impianto elettrico e luci: FM e luci.

In corrispondenza del soffitto risultano ancorate delle tubazioni, presumibilmente di scarico di acque meteoriche, che confluiscono in un discendente verticale posto all'angolo del box.

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2000 al 08/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonsi	08/08/2000	56823	

		Antonio			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	09/08/2000	16218	10747
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/07/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	08/07/2006	43703	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	27/07/2006	26421	15337
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	20/12/2006	45673/20377	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	28/12/2006	43156	25001
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2014 al 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	09/10/2014	70294	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	05/11/2014	24271	18925

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzo Chiara	19/07/2017	902/631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	25/07/2017	17024	12307
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2000 al 08/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonsi Antonio	08/08/2000	56823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	09/08/2000	16218	10747
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/07/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	08/07/2006	43703	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	27/07/2006	26421	15337
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 28/07/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	20/12/2006	45673/20377	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Agenzia del Territorio di Latina	28/12/2006	43156	25001
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2014 al 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	28/07/2014	69908/36227	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'agenzia del Territorio di Latina	04/08/2014	18104	14009
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Chiara	19/07/2017	902/631	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'agenzia del Territorio di Latina	25/07/2017	17024	12307
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario  
 Iscritto a Latina il 26/07/2017  
 Reg. gen. 17206 - Reg. part. 2589  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 880.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 440.000,00  
 Rogante: Manzo Chiara  
 Data: 19/07/2017  
 N° repertorio: 903  
 N° raccolta: 632  
 Note: Note: Ipoteca gravante su immobili censiti al C.T. del Comune di Cisterna di Latina al F. 10, P.IIa

1203, sub. 9, 14, 17, 19, 29, 37, 77, 78, 51, 53, 62 e 63; a margine di detta ipoteca si rileva annotazione n.2893 del 10/10/2018 di restrizione di beni.

#### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 26/07/2017

Reg. gen. 17206 - Reg. part. 2589

Quota: 1/1

Importo: € 880.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 440.000,00

Rogante: Manzo Chiara

Data: 19/07/2017

N° repertorio: 903

N° raccolta: 632

Note: Note: Ipoteca gravante su immobili censiti al C.T. del Comune di Cisterna di Latina al F. 10, P.la 1203, sub. 9, 14, 17, 19, 29, 37, 77, 78, 51, 53, 62 e 63; a margine di detta ipoteca si rileva annotazione n.2893 del 10/10/2018 di restrizione di beni.



#### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

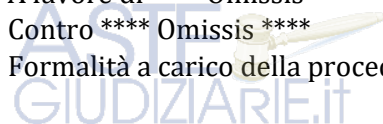
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

Il complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, che ricomprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in un "Area di programmi integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale" del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" del Comune di Cisterna di Latina.

L'area, dove insiste il fabbricato che ospita il bene, è soggetta a vincolo di tutela dei beni paesaggistici - "fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica", ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. per la presenza di beni di interesse paesaggistico, di cui al punto c) dell'art. 142 dello stesso decreto, in quanto interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Cisterna.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Il complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, che ricomprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in un "Area di programmi integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale" del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" del Comune di Cisterna di Latina.

L'area, dove insiste il fabbricato che ospita il bene, è soggetta a vincolo di tutela dei beni paesaggistici - "fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica", ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. per la presenza di beni di interesse paesaggistico, di cui al punto c) dell'art. 142 dello stesso decreto, in quanto interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Cisterna.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Cisterna Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare denominato "Lotto B, Edificio1, Scala A" ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- Permesso di Costruire n.35 del 16/06/2010 - titolo originario (riferito al lotto B);
- "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.
- DIA variante al Permesso di Costruire n.35 n.46520, pratica n. 260/D/2010 del 09/11/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 09/01/2013 (valido per lotto B, edificio 1, Scala A e B);
- Comunicazione di fine lavori relativi ai Piani 1°,2°,3° e 4° dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 0012933 del 20/03/2013;
- DIA variante al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3, pratica n. 51/D/2013 del 09/04/2013 (valida per lotto



B, edificio 1, Scala A e B).

- Comunicazione fine lavori relativi ai Piani interrato, PT e 5° e parti comuni dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 40548 del 07/10/2013;

Il 16/06/2010 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso a Costruire n.35/2010 del "Complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "lotto B" ed afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e marciapiedi / parcheggi, rete smaltimento acque nere/ rete idrica/ rete smaltimento acque bianche / pubblica illuminazione / segnaletica / verde pubblico attrezzato) in comparto n.5 (aree per progetti integrati di intervento prevalentemente residenziale) - P.P.E. "Il centro della città"(art.10 n.t.a.)". Il PC n.35 fa riferimento alla "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" illustrata nella sezione "patti" della presente relazione.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince che la data dichiarata di inizio lavori della realizzazione del complesso edilizio a destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "Lotto B") è il 05/10/2010, nota prot. 41423 del 06/10/2010, (come riportato sul verbale di sopralluogo congiunto del 30/3/2012) mentre con nota prot. 24751 del 14/06/2011 è stato comunicato l'inizio in data 27/06/2011 delle afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il 9/11/2010 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.35, pratica n. 260/D/2010, per le seguenti modifiche progettuali, rientranti nei parametri di variante non essenziale ai sensi dell'art. 17 L.R. Lazio 15/2008, da quanto dichiarato dal progettista e Direttore dei Lavori: rotazione delle palazzine, relativamente agli edifici 1-2 del Lotto B di 180° con conseguente modifica dei prospetti; variazione della sagoma dei balconi/terrazzi, di pertinenza di tutti i piani abitabili; la diversa distribuzione interna delle unità abitative, lasciando inalterato il numero complessivo delle stesse ; ampliamento del piano interrato, adibito a box auto, di totale pertinenza di ogni unità abitativa facente parte il complesso.

Il 30/03/2012 il personale del Corpo di Polizia Locale e dell'area tecnica dell'Ente effettuarono un sopralluogo congiunto presso il cantiere e riscontrarono alcune difformità dello stato dei luoghi delle palazzine scala "A" e "B" rispetto al titolo abilitativo. Tra le varie difformità riscontrate si evidenziano una diminuzione delle altezze del piano terra; un aumento delle altezze del piano di copertura e variazione dei locali tecnici; la realizzazione di un collegamento diretto tra il piano quarto e sottotetto; difformità strutturali; diversa tipologia, pendenza e altezza della copertura; diversa realizzazione dei prospetti e della sagoma in elevazione; cambio di destinazione d'uso di unità al piano terra; frazionamento di unità immobiliari; diversa distribuzione interna; aumento della volumetria e della superficie utile residenziale e non residenziale; variazione del rapporto tra Sul e Snr afferente; diversa distribuzione e dimensionamento dei percorsi esterni e degli spazi a verde; diversa sistemazione esterna e riduzione delle corti di pertinenza delle u.i. al piano terra. A seguito di tale sopralluogo, in data 11/05/2012 il Dirigente del Settore Gestione Urbana emanava ordinanza di sospensione lavori di cui al D.P.R. n.380/01, art. 27.

In data 09/01/2013 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Permesso di Costruire n.3 ex artt.20-36 D.P.R. 380/2001 s.m.i. avente ad oggetto "accertamento di conformità delle opere in variante al Permesso di Costruire n.35/2010 a alla DIA prot. 46520 del 09/11/2012 ed opere di completamento su complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale in Comparto n.5 del P.P.E. il Centro della Città - Lotto B - Edificio 1 - palazzine A e B.

Con nota prot. 9138 del 26/02/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che il giorno 22/02/2013 sono ripresi dei lavori relativi al PC n.35/2010, DIA Variante del 09/11/2010 e successivi PC in sanatoria n.3/2013.

Con nota prot. 12933 del 20/03/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 15/03/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010 e successivo PC in sanatoria n.3/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati

Il 9/04/2013 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.3/2013, pratica n. 51/D/2013, per modifiche progettuali, come si evince dalla relazione illustrativa allegata, riguardanti prevalentemente le scale "B, C, D, E" del lotto B.

Per quanto concerne la pratica strutturale di competenza del Genio Civile, relativa alla palazzina "A" del lotto B

(pos. n.32), il 18/04/2013 con prot. n. 2013-152353 è stata acquisita la "Relazione a Strutture Ultimate" e il 22/05/2013 con prot. n. 2013-194762 è stata richiesto il deposito del Certificato di Collaudo e il cui deposito è stato attestato il 23/05/2013.

Con nota prot. 40548 del 07/10/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 27/09/2013 sono stati ultimati I lavori ai piani interrato, terra, quinto e parti comuni della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, , secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010, successivo PC in sanatoria n.3/2013, e successiva DIA in variante al P.C. n.3/2013 del 09/04/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati.

Si precisa che, come indicato sui Permesso di Costruire n. 35/2010 e n. 3/2013, il certificato di agibilità non può essere rilasciato fino al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo, che non risultano ad oggi ultimate.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - DIA del 09/04/2013 in variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2013, si è riscontrata corrispondenza.

Il certificato energetico dell'unità immobiliare è stato rinvenuto (di cui una copia è allegata all'atto di provenienza) ma risulta non più in corso di validità.

Il sottoscritto è stato impossibilitato a redigere il certificato energetico/APE dell'immobile e conseguentemente a effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo dell'impianto termico, certificazioni necessarie ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente (libretto di centrale aggiornato e rapporto di efficienza energetica). Per quanto innanzi sarà cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto de quo, regolarizzare tale aspetto e successivamente provvedere a dotare l'immobile della relativa certificazione energetica. Dovendosi quindi prevedere una revisione generale e manutenzione degli impianti a servizio dell'immobile, con rilascio delle relative attestazioni di conformità, nel valore finale del bene si è tenuto conto di tale aspetto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Cisterna Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare denominato "Lotto B, Edificio1, Scala A" ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- Permesso di Costruire n.35 del 16/06/2010 - titolo originario (riferito al lotto B);
- "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione

opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

- DIA variante al Permesso di Costruire n.35 n.46520, pratica n. 260/D/2010 del 09/11/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 09/01/2013 (valido per lotto B, edificio 1, Scala A e B);
- Comunicazione di fine lavori relativi ai Piani 1°,2°,3° e 4° dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 0012933 del 20/03/2013;
- DIA variante al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3, pratica n. 51/D/2013 del 09/04/2013 (valida per lotto B, edificio 1, Scala A e B).
- Comunicazione fine lavori relativi ai Piani interrato, PT e 5° e parti comuni dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 40548 del 07/10/2013;

Il 16/06/2010 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso a Costruire n.35/2010 del "Complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "lotto B" ed afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e marciapiedi /parcheggi, rete smaltimento acque nere/ rete idrica/ rete smaltimento acque bianche / pubblica illuminazione / segnaletica / verde pubblico attrezzato) in comparto n.5 (aree per progetti integrati di intervento prevalentemente residenziale) - P.P.E. "Il centro della città"(art.10 n.t.a)". Il PC n.35 fa riferimento alla "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" illustrata nella sezione "patti" della presente relazione.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince che la data dichiarata di inizio lavori della realizzazione del complesso edilizio a destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "Lotto B") è il 05/10/2010, nota prot. 41423 del 06/10/2010, (come riportato sul verbale di sopralluogo congiunto del 30/3/2012) mentre con nota prot. 24751 del 14/06/2011 è stato comunicato l'inizio in data 27/06/2011 delle afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il 9/11/2010 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.35, pratica n. 260/D/2010, per le seguenti modifiche progettuali, rientranti nei parametri di variante non essenziale ai sensi dell'art. 17 L.R. Lazio 15/2008, da quanto dichiarato dal progettista e Direttore dei Lavori: rotazione delle palazzine, relativamente agli edifici 1-2 del Lotto B di 180° con conseguente modifica dei prospetti; variazione della sagoma dei balconi/terrazzi, di pertinenza di tutti i piani abitabili; la diversa distribuzione interna delle unità abitative, lasciando inalterato il numero complessivo delle stesse ; ampliamento del piano interrato, adibito a box auto, di totale pertinenza di ogni unità abitativa facente parte il complesso.

Il 30/03/2012 il personale del Corpo di Polizia Locale e dell'area tecnica dell'Ente effettuarono un sopralluogo congiunto presso il cantiere e riscontrarono alcune difformità dello stato dei luoghi delle palazzine scala "A" e "B" rispetto al titolo abilitativo. Tra le varie difformità riscontrate si evidenziano una diminuzione delle altezze del piano terra; un aumento delle altezze del piano di copertura e variazione dei locali tecnici; la realizzazione di un collegamento diretto tra il piano quarto e sottotetto; difformità strutturali; diversa tipologia, pendenza e altezza della copertura; diversa realizzazione dei prospetti e della sagoma in elevazione; cambio di destinazione d'uso di unità al piano terra; frazionamento di unità immobiliari; diversa distribuzione interna; aumento della volumetria e della superficie utile residenziale e non residenziale; variazione del rapporto tra Sul e Snr afferente; diversa distribuzione e dimensionamento dei percorsi esterni e degli spazi a verde; diversa sistemazione esterna e riduzione delle corti di pertinenza delle u.i. al piano terra. A seguito di tale sopralluogo, in data 11/05/2012 il Dirigente del Settore Gestione Urbana emanava ordinanza di sospensione lavori di cui al D.P.R. n.380/01, art. 27.

In data 09/01/2013 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Permesso di Costruire n.3 ex artt.20-36 D.P.R. 380/2001 s.m.i. avente ad oggetto "accertamento di conformità delle opere in variante al Permesso di Costruire n.35/2010 a alla DIA prot. 46520 del 09/11/2012 ed opere di completamento su complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale in Comparto n.5 del P.P.E. il Centro della Città - Lotto B - Edificio 1 - palazzine A e B.

Con nota prot. 9138 del 26/02/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che il giorno 22/02/2013 sono ripresi dei lavori relativi al PC n.35/2010, DIA Variante del 09/11/2010 e successivi PC in sanatoria n.3/2013.

Con nota prot. 12933 del 20/03/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 15/03/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010 e successivo PC in sanatoria n.3/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati. Il 9/04/2013 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.3/2013, pratica n. 51/D/2013, per modifiche progettuali, come si evince dalla relazione illustrativa allegata, riguardanti prevalentemente le scale "B, C, D, E" del lotto B.

Per quanto concerne la pratica strutturale di competenza del Genio Civile, relativa alla palazzina "A" del lotto B (pos. n.32), il 18/04/2013 con prot. n. 2013-152353 è stata acquisita la "Relazione a Strutture Ultimate" e il 22/05/2013 con prot. n. 2013-194762 è stata richiesto il deposito del Certificato di Collaudo e il cui deposito è stato attestato il 23/05/2013.

Con nota prot. 40548 del 07/10/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 27/09/2013 sono stati ultimati I lavori ai piani interrato, terra, quinto e parti comuni della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, , secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010, successivo PC in sanatoria n.3/2013, e successiva DIA in variante al P.C. n.3/2013 del 09/04/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - DIA del 09/04/2013 in variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2013, si è riscontrata corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 2-5**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 336,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 672,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale, si riferisce che dal "Preventivo anno 2023" e "Rendiconto Bilancio 2022", documentazione ricevuta dall'Amministrazione del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è evinto l'importo medio annuo delle spese condominiali (gestione ordinaria) e l'importo totale delle spese condominiali (gestione ordinaria) per gli anni 2022 e 2023.

L'amministrazione condominiale ha riferito che non risultano spese straordinarie già deliberate.  
Quanto ai millesimi associati al bene, dai documenti ricevuti si evincono i seguenti dati:

- Tabella A (spese generali) - Millesimi: 29,63;
- Tabella B (scale e ascensore) - Millesimi: 26,29;
- Tabella A2 (garage e cantine) - Millesimi: 0.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO -1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 79,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 158,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale, si riferisce che dal "Preventivo anno 2023" e "Rendiconto Bilancio 2022", documentazione ricevuta dall'Amministrazione del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è evinto l'importo medio annuo delle spese condominiali (gestione ordinaria) e l'importo totale delle spese condominiali (gestione ordinaria) per gli anni 2022 e 2023.

L'amministrazione condominiale ha riferito che non risultano spese straordinarie già deliberate.  
Quanto ai millesimi associati al bene, dai documenti ricevuti si evincono i seguenti dati:

- Tabella A (spese generali) - Millesimi: 2,43;
- Tabella B (scale e ascensore) - Millesimi: 2,99;
- Tabella A2 (garage e cantine) - Millesimi: 56,92.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano primo con annesso locale tecnico posto al piano quinto, scala A, interno 14, Lotto B, di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani".

Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze.

La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B" è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica.

L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano primo della scala A e censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 83, è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno per complessivi circa 48 mq netti, oltre un balcone coperto e uno scoperto rispettivamente di circa 13 mq e 21 mq (con locale tecnico al quinto piano di circa 1,5 mq).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico data 25/11/2022. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla

presente per farne parte integrante.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Trattasi di piena proprietà di un posto auto esterno coperto ubicato al piano terra (scala A, edificio 1, lotto B), di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.

Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani".

Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze.

La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B", è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica.

Il posto auto esterno coperto di cui trattasi, censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 77, posto in corrispondenza del porticato al piano terra, sul lato posteriore dell'edificio è di forma rettangolare ed estensione in pianta di circa 13 mq.

L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso una porta dell'atrio di ingresso della palazzina "scala A", mentre l'accesso carrabile è previsto, da progetto, mediante un percorso carrabile rettilineo posto lungo il lato posteriore del fabbricato, che si dovrebbe attestare su Viale Province ma che attualmente non risulta completato rendendo di fatto ad oggi inaccessibile ai veicoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico data 13/12/2022. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente per farne parte integrante.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

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



Si precisa che la relazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c., descrivendo la cronistoria ipotecaria dei beni oggetto di pignoramento non cita l'atto di compravendita tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del bene per la quota di 1/1 con l'atto di compravendita del 09/10/2014 autenticato dal Notaio Coppola Giuseppe, in Latina (LT), numero 70294/36503 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Latina in data 05/11/2014 ai numeri 24271/18925 del registro generale e particolare.



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

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



**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

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)



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

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**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---



L'appartamento di cui trattasi, posto al piano primo, interno 9, scala A, confina:

- a nord/est con altro appartamento, stessa scala, identificato con numero d'interno 8 (sub.8) e con area comune condominiale (pianerottolo/vano scala ed ascensore, sub.43);
- a sud/est con altro appartamento, stessa scala, identificato con numero d'interno 10 (sub.10);
- a sud/ovest affaccio su spazio esterno prospiciente la palazzina "Scala B";
- a nord/ovest affaccio su spazio esterno antistante fabbricato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il locale tecnico (n.4) pertinenziale posto al piano quinto, scala A, confina:

- a sud/est con area comune condominiale (pianerottolo/corridoio, sub.43);
- a nord/est altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.52;
- a sud/ovest altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.54;
- a nord/ovest altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.72.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Il posto auto di cui trattasi confina con spazio comune di manovra ed è inserito, ma non direttamente confinante, tra altri due posti auto (sub.76 e 78) della stessa particella catastale.

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	13,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	21,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	1
Cantina / L. tecnico	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	2,20 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,75 m	T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>13,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 26/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 07 Reddito dominicale € 51,66 Reddito agrario € 46,08
Dal 27/03/2009 al 27/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 97 Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 45,99
Dal 27/10/2009 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 58 Reddito dominicale € 51,19 Reddito agrario € 45,66
Dal 21/03/2012 al 08/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1203 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13 82
Dal 08/02/2013 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 26 Categoria F3 Piano 5
Dal 08/02/2013 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25 Piano 1
Dal 08/05/2013 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 53 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 mq Rendita € 5,06 Piano 5



Dal 14/02/2014 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 53 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25 Piano 1
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 53 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 53 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 57 mq Rendita € 298,25 Piano 1
Dal 19/07/2017 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 53 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Superficie catastale 2 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 19/07/2017 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 57 mq Rendita € 298,25 Piano 1
Dal 17/01/2018 al 10/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 83 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 298,25 Piano 1 - 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 10, Part. 1203 sub.83) ha origine, con pratica LT0004044 del 15/01/2018, dalla fusione del sub. 9 e sub. 53 (a sua volta originato dal sub 26, pratica n. LT0064398 del 08/05/2013 "Divisione -

ultimazione di fabbricato urbano").

Il mappale 1203 ente urbano deriva per tipo mappale del 21/03/2012 pratica n.LT0068078 dal mappale 1159 che a sua volta deriva, per frazionamento del 27/10/2009 pratica n. LT0346166, del mappale 1121.

Il mappale 1121 deriva per frazionamento del 27/03/2009 pratica n. LT01099212 del mappale 1104 che a sua volta deriva , per frazionamento del 11/12/2008 pratica n. LT0343545 del mappale 38.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 07 Reddito dominicale € 51,66 Reddito agrario € 46,08
Dal 27/03/2009 al 27/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 97 Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 45,99
Dal 27/10/2009 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 58 Reddito dominicale € 51,19 Reddito agrario € 45,66
Dal 21/03/2012 al 08/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1203 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13 82
Dal 08/02/2013 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 42 Categoria F3 Piano T
Dal 08/05/2013 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 28,20 Piano T
Dal 14/02/2014 al 28/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13mq Rendita € 32,90 Piano T
Dal 28/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 32,90 Piano T

Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,90 Piano T
Dal 19/07/2017 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,90

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 10, Part. 1203 sub.77) ha origine dal sub 42 con pratica n. LT0064398 del 08/05/2013 "Divisione - ultimazione di fabbricato urbano") a sua volta costituito con pratica LT0020041 del 08/02/2013.

Il mappale 1203 ente urbano deriva per tipo mappale del 21/03/2012 pratica n.LT0068078 dal mappale 1159 che a sua volta deriva, per frazionamento del 27/10/2009 pratica n. LT0346166, del mappale 1121.

Il mappale 1121 deriva per frazionamento del 27/03/2009 pratica n. LT01099212 del mappale 1104 che a sua volta deriva , per frazionamento del 11/12/2008 pratica n. LT0343545, del mappale 38.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1203	83		A2	3	3,5 vani	Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 58 mq	298,25 €	1 - 5	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1203	77		C6	3	13 mq	13 mq	32,9 €	T	



### Corrispondenza catastale

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



### PATTI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

Risulta un contratto di locazione registrato il 11.12.2015, serie 3T n. 9585, riferito all'immobile censito al foglio 10, part. 1203 sub 83 (ex sub 9)

Si elencano e descrivono inoltre i seguenti documenti reperiti:

1 - Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

2 - Risulta trascritto il 07/10/2013 R.G. n. 23671 e R.P. n.15772 il "Regolamento di condominio" (atto del 04/10/2013 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Riccardelli Nicola, repertorio 16717/10279).

3 - Risulta stipulata con il Comune di Cisterna di Latina la "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

In ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione l'Operatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Cisterna di Latina le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria site in Comune di Cisterna di Latina, via delle Province la superficie catastale complessiva di 11.924 mq, riportato in catasto terreni al foglio 10 particelle 1105, 1106, 1120, 1122, 1128, 1158 e 1160.

Dalla lettura dell' art. n.9 della Convenzione si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi; rete smaltimento acque bianche/acque nere; rete idrica; impianto di pubblica illuminazione; parcheggi; segnaletica; importo complessivo 411.557 euro) e secondaria (verde pubblico attrezzato; importo complessivo 252.900 euro) necessarie per l'infrastrutturazione delle aree di competenza.

Nell'art. n.12 Il titolare del permesso a costruire si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili oggetto degli interventi, sino al decorso del termine di tre anni della presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

- 1)"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata tra il comune di Cisterna di Latina e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Nicola Riccardelli di Latina in data 21/04/2010 accettando I relativi effetti formali e sostanziali";
- 2)"L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione

dell'intervento e ad inserire clausole uguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti”;

3) L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune Sezione Urbanistica entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti”;

4) Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare del permesso di costruire, si impegna ad inviare al Comune Sezione Urbanistica, entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trasferimento”.

L'art.14 della convenzione tratta delle sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti e inizia sancendo che in caso di inadempienza degli obblighi contenuti nella presente convenzione, il Comune, potrà procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione in danno del titolare del permesso di costruire escutendo e incamerando la fideiussione bancaria o assicurativa richiesta come garanzia da quanto indicato nell'art.13 della stessa convenzione, e riservandosi qualsiasi azione per ulteriore danno e sempre recuperando tutte le spese eventualmente sostenute.

In ossequio a quanto stabilito dall' art. n.15 della Convenzione, al fine del rilascio del permesso di costruire, si è proceduto all'asseveramento del lotto di terreno (identificato con le particelle 240, 1157 e 1159 del foglio 10) della superficie catastale di 10606 mq e a destinare l'area della superficie di 5546.42 mq a parcheggio (ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999) e l'area ad superficie 2100 mq a parcheggio e verde pubblico (ai sensi dell'art. 5 M.M. 1444/1968).

A margine di detto atto d'obbligo edilizio (in cui si procede: - all'asservimento del lotto di terreno della superficie censita nel foglio 10 p.lle n.240, 1157, 1159. - a destinare aree a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 ed art.19 L.R. Lazio 33/1999 - a destinare aree a parcheggio e a spazi di uso pubblico ai sensi dell'art.5 D.M. 144/1968) risulta annotamento n.658 del 08/03/2021 "Convenzione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione". Nella sezione D della nota di trascrizione dell'annotazione è riportato che "IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2020 REPERTORIO 24326/14346 REGISTRATO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 NUMERO 17710 E TRASCRITTO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 AL NUMERO 19009 DI FORMALITA' LA SOCIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E' SUBENTRATA IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DELL'AREA COMPARTO 5, P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' SOGGETTO PROMOTORE ED ATTUATORE ORIGINARIO DEL SUDETTO P.I.I.; IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO PER SE' E PER SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, PERTANTO IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE PRIVATE OGGETTO DELLA CONVENZIONE UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO N.5 DEL PPE "IL CENTRO DELLA CITTA'", GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPOIBILI ALLE RICHIESTE DI QUEST'ULTIMO, SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI INFRA PREVISTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA' PRESTATE DAL SOGGETTO ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE I SUCCESSIVI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBIANO PRESTATO A LORO VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA PRESENTE CONVENZIONE HA PER OGGETTO IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CORPO DA ESEGUIRSI SU SUOLO COMUNALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO 5, IN CATASTO AL FOGLIO 10 PARTICELLE: 1158 DI MQ. 34 1120 DI MQ. 10 1106 DI MQ. 352 1122 DI MQ. 10 1160 DI MQ. 39 1128 DI MQ. 10.995; 71 DI MQ. 603; IL TUTTO PER LA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.043 DODICIMILAQUARANTATRE') E SU PORZIONI DI SUOLO COMUNALE ESTERNE AL COMPARTO, COSTITUITE DA TRATTO DI VIA DELLE PROVINCE, TRATTO DI VIA BARI E TRATTO DI CORSO DELLA REPUBBLICA E PORZIONE CONTIGUA A VIA DELLE PROVINCE DESTINATA DAL VIGENTE P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" A "VIABILITA' PUBBLICA" INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLA 1550/PARTE DI CIRCA MQ. 90."

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo che il titolare del permesso di costruire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato a realizzare non sono ancora completate.



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono inoltre i seguenti documenti reperiti:

1 - Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

2 - Risulta trascritto il 07/10/2013 R.G. n. 23671 e R.P. n.15772 il "Regolamento di condominio" (atto del 04/10/2013 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Riccardelli Nicola, repertorio 16717/10279).

3 - Risulta stipulata con il Comune di Cisterna di Latina la "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

In ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione l'Operatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Cisterna di Latina le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria site in Comune di Cisterna di Latina, via delle Province la superficie catastale complessiva di 11.924 mq, riportato in catasto terreni al foglio 10 particelle 1105, 1106, 1120, 1122, 1128, 1158 e 1160.

Dalla lettura dell' art. n.9 della Convenzione si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi; rete smaltimento acque bianche/acque nere; rete idrica; impianto di pubblica illuminazione; parcheggi; segnaletica; importo complessivo 411.557 euro) e secondaria (verde pubblico attrezzato; importo complessivo 252.900 euro) necessarie per l'infrastrutturazione delle aree di competenza.

Nell'art. n.12 Il titolare del permesso a costruire si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili oggetto degli interventi, sino al decorso del termine di tre anni della presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

1)"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata tra il comune di Cisterna di Latina e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Nicola Riccardelli di Latina in data 21/04/2010 accettando I relativi effetti formali e sostanziali";

2)"L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento e ad inserire clausole uguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti";

3)"L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune Sezione Urbanistica entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti";

4)"Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare del permesso di costruire, si impegna ad inviare al Comune Sezione Urbanistica, entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trasferimento".

L'art.14 della convenzione tratta delle sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti e inizia sancendo che in caso di inadempienza degli obblighi contenuti nella presente convenzione, il Comune, potrà procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione in danno del titolare del permesso di costruire escutendo e incamerando la fideiussione bancaria o assicurativa richiesta come garanzia da quanto indicato nell'art.13 della stessa convenzione, e riservandosi qualsiasi azione per ulteriore danno e sempre recuperando tutte le spese eventualmente sostenute.

In ossequio a quanto stabilito dall' art. n.15 della Convenzione, al fine del rilascio del permesso di costruire, si è proceduto all'asservimento del lotto di terreno (identificato con le particelle 240, 1157 e 1159 del foglio 10) della superficie catastale di 10606 mq e a destinare l'area della superficie di 5546.42 mq a parcheggio (ai sensi

dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999) e l'area ad superficie 2100 mq a parcheggio e verde pubblico (ai sensi dell'art. 5 M.M. 1444/1968).

A margine di detto atto d'obbligo edilizio (in cui si procede: - all'asservimento del lotto di terreno della superficie censita nel foglio 10 p.lle n.240, 1157, 1159. - a destinare aree a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 ed art.19 L.R. Lazio 33/1999 - a destinare aree a parcheggio e a spazi di uso pubblico ai sensi dell'art.5 D.M. 144/1968) risulta annotamento n.658 del 08/03/2021 "Convenzione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione". Nella sezione D della nota di trascrizione dell'annotazione è riportato che "IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2020 REPERTORIO 24326/14346 REGISTRATO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 NUMERO 17710 E TRASCRITTO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 AL NUMERO 19009 DI FORMALITA' LA SOCIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E' SUBENTRATA IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DELL'AREA COMPARTO 5, P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' SOGGETTO PROMOTORE ED ATTUATORE ORIGINARIO DEL SUDETTO P.I.I.; IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO PER SE' E PER SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, PERTANTO IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE PRIVATE OGGETTO DELLA CONVENZIONE UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO N.5 DEL PPE "IL CENTRO DELLA CITTA'", GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPOIBILI ALLE RICHIESTE DI QUEST'ULTIMO, SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI INFRA PREVISTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA' PRESTATE DAL SOGGETTO ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE I SUCCESSIVI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBIANO PRESTATO A LORO VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA PRESENTE CONVENZIONE HA PER OGGETTO IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CORPO DA ESEGUIRSI SU SUOLO COMUNALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO 5, IN CATASTO AL FOGLIO 10 PARTICELLE: 1158 DI MQ. 34 1120 DI MQ. 10 1106 DI MQ. 352 1122 DI MQ. 10 1160 DI MQ. 39 1128 DI MQ. 10.995; 71 DI MQ. 603; IL TUTTO PER LA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.043 DODICIMILAQUARANTATRE') E SU PORZIONI DI SUOLO COMUNALE ESTERNE AL COMPARTO, COSTITUITE DA TRATTO DI VIA DELLE PROVINCE, TRATTO DI VIA BARI E TRATTO DI CORSO DELLA REPUBBLICA E PORZIONE CONTIGUA A VIA DELLE PROVINCE DESTINATA DAL VIGENTE P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" A "VIABILITA' PUBBLICA" INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLA 1550/PARTE DI CIRCA MQ. 90."

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo che il titolare del permesso di costruire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato a realizzare non sono ancora completate e che il posto auto (piano terra) in esame rientra tra le superfici destinate a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

L'abitazione è risultata in buone condizioni di manutenzione, rifinita con materiali ordinari, pur necessitando probabilmente di alcuni puntuali interventi manutentivi, principalmente di tipo impiantistico, in particolar modo per quanto riguarda l'impianto termo-idraulico che dovrà essere revisionato e sottoposto a verifica ed eventuale manutenzione.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il posto auto risulta in buone condizioni di manutenzione, delimitato da una segnaletica orizzontale, posizionato sotto un porticato intonacato e tinteggiato di bianco e pavimentato con piastrelle. La strada di accesso al posto auto è stata realizzata ad oggi solo per un tratto mentre risulta mancante il tratto in corrispondenza della palazzina scala C ancora non realizzata, rendendo ad oggi non pienamente fruibile il bene.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali, riferite nel regolamento di condominio, come il vano scala, l'impianto ascensore, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato. E' presente un impianto fotovoltaico, con pannelli posti sulla copertura della palazzina presumibilmente a servizio del condominio come riferito dall'amministrazione condominiale.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali, riferite nel regolamento di condominio, come il vano scala, l'impianto ascensore, le aree esterne, i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato e il tratto di percorso carrabile per l'accesso ai posti auto coperti posti al piano terra. E' presente un impianto fotovoltaico, con pannelli posti sulla copertura della palazzina presumibilmente a servizio del condominio come riferito dall'amministrazione condominiale. Nel regolamento di condominio non risultano stati assegnati millesimi al posto auto oggetto di pignoramento.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

- Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto a 20 KV, costituito da tre cavi interrati in un unico scavo ad una profondità di circa 1.2m, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

- Nell'art.2 del documento di deposito del regolamento di condominio la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sullo spazio di manovre al piano interrato e sulla rampa di accesso dell'edificio 1 scala A, distinti in catasto al foglio 10 part. 1203 subb. 47 e 48, esiste diritto di uso, comprendente il diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, a favore e comune a tutti i condomini della esistente Scala A e delle unità immobiliari che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 part. 1204, al fine di consentire l'accesso ai locali autorimessa di ciascun edificio mentre sul locale tecnico al piano interrato, distinto in catasto al foglio 10 part. 1203 e sub 49, esiste diritto d'uso e di accesso a servizio di tutti i condomini della esistente Scala A e di quelli delle Scale B, C, D, ed E del lotto B edifici 1 e 2, che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 particella 1204.

- Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato

nell'atto di Convenzione edilizia.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

- Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto a 20 KV, costituito da tre cavi interrati in un unico scavo ad una profondità di circa 1.2m, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

- Nell'art.2 del documento di deposito del regolamento di condominio la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sullo spazio di manovre al piano interrato e sulla rampa di accesso dell'edificio 1 scala A, distinti in catasto al foglio 10 part. 1203 subb. 47 e 48, esiste diritto di uso, comprendente il diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, a favore e comune a tutti i condomini della esistente Scala A e delle unità immobiliari che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 part. 1204, al fine di consentire l'accesso ai locali autorimessa di ciascun edificio mentre sul locale tecnico al piano interrato, distinto in catasto al foglio 10 part. 1203 e sub 49, esiste diritto d'uso e di accesso a servizio di tutti i condomini della esistente Scala A e di quelli delle Scale B, C, D, ed E del lotto B edifici 1 e 2, che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 particella 1204.

- Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato nell'atto di Convenzione edilizia.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione prevalentemente residenziale è stato ultimato nel 2013. L'esposizione prevalente è Nord/Ovest relativamente agli affacci dal soggiorno/pranzo e dalla camera da letto e Sud/Ovest relativamente all'affaccio dal bagno.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'appartamento con le relative finiture prevalenti di quest'ultimo:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solai: latero-cementizi;
- pareti esterne: del tipo a "cassa piena" con superfici esterne generalmente intonacate ad eccezione di alcune superfici rivestite con pietra;
- altezza interna dei locali: ca. 2,70 m;
- pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pittura bianca;
- pavimentazione: in gres porcellanato di dim. 45x45 cm nella zona giorno e nella zona notte e di dim. 33x33 cm nel bagno e in ceramica a forma rettangolare nei balconi;
- rivestimenti: in ceramica a forma quadrata fino ad un'altezza di circa 1,60 mt limitatamente alle due pareti dove era presente l'angolo cottura e rettangolari fino ad un'altezza di circa 2,00 mt nel bagno (aree inferiori prevalentemente con elementi di colore bianco e aree superiori con elementi rettangolari più allungati di colore celeste);
- infissi esterni in legno a taglio termico con vetrocamera, avvolgibili in pvc e cassonetto parzialmente incassato; - infissi interni: portoncino di ingresso blindato con rivestimento interno tinta noce ed esternamente in laminato bianco, porte interne in legno tamburato tinta noce;
- il bagno è composto di water, bidet, vasca da bagno e lavello
- impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V, sfilabile con Q.E. e salvavita. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto televisivo con antenna TV ed impianto video-citofonico;

- impianto idrico-sanitario ed impianto termico a funzionamento autonomo, quest'ultimo con caldaia murale esterna a condensazione collegata ai terminali di riscaldamento a radiatori in alluminio ad eccezione del bagno ove è presente un termoarredo in alluminio. In corrispondenza della parete del soggiorno/pranzo sopra la porta di accesso al disimpegno c'è la predisposizione per l'installazione di uno split per il condizionamento estivo. Si segnala che l'impianto solare termico pertinenziale non risulta collegato all'impiantistica termoidraulica dell'u.i. sebbene previsto dalla documentazione, per gli adempimenti ai sensi della Legge del 09/01/1991 n.10, depositata in Comune di Cisterna di Latina (prot. 0019271 del 30/04/2013) ed in particolare da come illustrato nell'elaborato tavola 1/B1A "Impianto di riscaldamento piano terra - piano primo".

Il locale tecnico al piano quinto, con altezza interna 220cm, presenta una porta in lamiera metallica un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, un interruttore per comandare l'illuminazione a soffitto, un presa corrente elettrica e un serbatoio idrico in materiale plastico. Un pannello del controsoffitto risulta rimosso lasciando a vista il passaggio di cavi di impianti.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono segnalandosi, ad ogni buon conto, la necessità di effettuare una revisione e eventuale manutenzione degli impianti termo-idraulico ed elettrico dei quali non sono stata rinvenute la certificazione di conformità e il libretto dell'impianto. Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione prevalentemente residenziale è stato ultimato nel 2013; qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del porticato che ospita il posto auto, delimitato da segnaletica orizzontale, con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in latero cemento;
- pareti: del tipo a "cassa piena" con superfici esterne intonacate e tinteggiate di bianco, con battiscopa in travertino. Di travertino è anche realizzato il rivestimento della parte inferiore delle superfici laterali dei pilastri;
- altezza interna del porticato: ca. 2,75 m;
- pavimentazione: in ceramica di colore scuro;
- Il percorso carrabile di accesso al bene è asfaltato e realizzato solo nei tratti corrispondenti alle palazzine "Scala A" e "Scala B" mentre risulta interrotto in corrispondenza della palazzina "Scala C", ancora non realizzata, precludendo, ad oggi, la comunicazione con strada pubblica (Viale Province), come indicato sulle tavole progettuali, e quindi la piena fruibilità dell'unità come posto auto.

Lo stato di conservazione del bene risulta buono.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/12/2015
- Scadenza contratto: 31/12/2019

### Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta ad oggi occupato da terze persone, giusto contratto di locazione registrato il 11.12.2015, serie 3T n. 9585, riferito all'immobile censito al foglio 10, part. 1203 sub 83 (ex sub 9), che aveva validità sino al 31.12.2019 ma tacitamente rinnovato per altri quattro anni in assenza di disdetta, così come riportato nell'art.2 del contratto "La locazione di intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni e termini, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza con lettera a.r."

Non è stata rilevata alcuna disdetta.

Ad ogni buon conto si precisa che all' Agenzia delle Entrate, formalmente interrogata dallo scrivente, non sia stata comunicata la proroga con modello RLI e versamento dell'imposta di registro



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 460,00

### BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T

L'immobile risulta libero



### PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2000 al 08/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonsi Antonio	08/08/2000	56823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del Territorio di Latina	09/08/2000	16218	10747
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>conferimento in società</b>					
Dal 08/07/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	08/07/2006	43703	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	27/07/2006	26421	15337
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>compravendita</b>					
Dal 20/12/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	20/12/2006	45673/20377	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	28/12/2006	43156	25001
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>compravendita</b>					
Dal 09/10/2014 al 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	09/10/2014	70294	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	05/11/2014	24271	18925
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>19/07/2017</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Chiara	19/07/2017	902/631	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	25/07/2017	17024	12307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>08/08/2000</b> al <b>08/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfonsi Antonio	08/08/2000	56823	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	09/08/2000	16218	10747
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/07/2006</b> al <b>20/12/2006</b>	**** Omissis ****	<b>conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Coppola Giuseppe	08/07/2006	43703	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	27/07/2006	26421	15337
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 28/07/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	20/12/2006	45673/20377	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Agenzia del Territorio di Latina	28/12/2006	43156	25001
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2014 al 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	28/07/2014	69908/36227	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'agenzia del Territorio di Latina	04/08/2014	18104	14009
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Chiara	19/07/2017	902/631	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'agenzia del Territorio di Latina	25/07/2017	17024	12307

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario  
 Iscritto a Latina il 26/07/2017  
 Reg. gen. 17206 - Reg. part. 2589  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 880.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 440.000,00  
 Rogante: Manzo Chiara  
 Data: 19/07/2017  
 N° repertorio: 903  
 N° raccolta: 632  
 Note: Note: Ipoteca gravante su immobili censiti al C.T. del Comune di Cisterna di Latina al F. 10, P.lla 1203, sub. 9, 14, 17, 19, 29, 37, 77, 78, 51, 53, 62 e 63; a margine di detta ipoteca si rileva annotazione n.2893 del 10/10/2018 di restrizione di beni.



### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021  
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 26/07/2017  
Reg. gen. 17206 - Reg. part. 2589  
Quota: 1/1  
Importo: € 880.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 440.000,00

Rogante: Manzo Chiara

Data: 19/07/2017

N° repertorio: 903

N° raccolta: 632

Note: Note: Ipoteca gravante su immobili censiti al C.T. del Comune di Cisterna di Latina al F. 10, P.lla 1203, sub. 9, 14, 17, 19, 29, 37, 77, 78, 51, 53, 62 e 63; a margine di detta ipoteca si rileva annotazione n.2893 del 10/10/2018 di restrizione di beni.



**Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021  
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**NORMATIVA URBANISTICA**

---



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

Il complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, che ricomprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in un "Area di programmi integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale" del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" del Comune di Cisterna di Latina. L'area, dove insiste il fabbricato che ospita il bene, è soggetta a vincolo di tutela dei beni paesaggistici - "fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica", ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. per la presenza di beni di interesse paesaggistico, di cui al punto c) dell'art. 142 dello stesso decreto, in quanto interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Cisterna.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, che ricomprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in un "Area di programmi integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale" del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" del Comune di Cisterna di Latina. L'area, dove insiste il fabbricato che ospita il bene, è soggetta a vincolo di tutela dei beni paesaggistici - "fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica", ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. per la presenza di beni di interesse paesaggistico, di cui al punto c) dell'art. 142 dello stesso decreto, in quanto interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Cisterna.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Cisterna Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare denominato "Lotto B, Edificio1, Scala A" ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- Permesso di Costruire n.35 del 16/06/2010 - titolo originario (riferito al lotto B);
- "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.
- DIA variante al Permesso di Costruire n.35 n.46520, pratica n. 260/D/2010 del 09/11/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 09/01/2013 (valido per lotto B, edificio 1, Scala A e B);
- Comunicazione di fine lavori relativi ai Piani 1°,2°,3° e 4° dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 0012933 del 20/03/2013;
- DIA variante al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3, pratica n. 51/D/2013 del 09/04/2013 (valida per lotto B, edificio 1, Scala A e B).
- Comunicazione fine lavori relativi ai Piani interrato, PT e 5° e parti comuni dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 40548 del 07/10/2013;

Il 16/06/2010 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso a Costruire n.35/2010 del "Complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "lotto B" ed afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e marciapiedi / parcheggi, rete smaltimento acque nere/ rete idrica/ rete smaltimento acque bianche / pubblica illuminazione / segnaletica / verde pubblico attrezzato) in comparto n.5 (aree per progetti integrati di intervento prevalentemente residenziale) - P.P.E. "Il centro della città"(art.10 n.t.a.)". Il PC n.35 fa riferimento alla "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" illustrata nella sezione "patti" della presente relazione.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince che la data dichiarata di inizio lavori della realizzazione del complesso edilizio a destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "Lotto B") è il 05/10/2010, nota prot. 41423 del 06/10/2010, (come riportato sul verbale di sopralluogo congiunto del 30/3/2012) mentre con nota prot. 24751 del 14/06/2011 è stato comunicato l'inizio in data 27/06/2011 delle afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il 9/11/2010 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.35, pratica n. 260/D/2010, per le seguenti modifiche progettuali, rientranti nei parametri di variante non essenziale ai sensi dell'art. 17 L.R. Lazio 15/2008, da quanto dichiarato dal progettista e Direttore dei Lavori: rotazione delle palazzine, relativamente agli edifici 1-2 del Lotto B di 180° con conseguente modifica dei prospetti; variazione della sagoma dei balconi/terrazzi, di pertinenza di tutti i piani abitabili; la diversa distribuzione interna delle unità abitative, lasciando inalterato il numero complessivo delle stesse ; ampliamento del piano interrato, adibito a box auto, di totale pertinenza di ogni unità abitativa facente parte il complesso.

Il 30/03/2012 il personale del Corpo di Polizia Locale e dell'area tecnica dell'Ente effettuarono un sopralluogo congiunto presso il cantiere e riscontrarono alcune difformità dello stato dei luoghi delle palazzine scala "A" e "B" rispetto al titolo abilitativo. Tra le varie difformità riscontrate si evidenziano una diminuzione delle altezze del piano terra; un aumento delle altezze del piano di copertura e variazione dei locali tecnici; la realizzazione di un collegamento diretto tra il piano quarto e sottotetto; difformità strutturali; diversa tipologia, pendenza e altezza della copertura; diversa realizzazione dei prospetti e della sagoma in elevazione; cambio di destinazione d'uso di unità al piano terra; frazionamento di unità immobiliari; diversa distribuzione interna; aumento della volumetria e della superficie utile residenziale e non residenziale; variazione del rapporto tra Sul e Snr afferente; diversa distribuzione e dimensionamento dei percorsi esterni e degli spazi a verde; diversa sistemazione esterna e riduzione delle corti di pertinenza delle u.i. al piano terra. A seguito di tale sopralluogo, in data 11/05/2012 il Dirigente del Settore Gestione Urbana emanava ordinanza di sospensione lavori di cui al D.P.R. n.380/01, art. 27.

In data 09/01/2013 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Permesso di Costruire n.3 ex artt.20-36 D.P.R. 380/2001 s.m.i. avente ad oggetto "accertamento di conformità delle opere in variante al Permesso di Costruire n.35/2010 a alla DIA prot. 46520 del 09/11/2012 ed opere di completamento su complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale in Comparto n.5 del P.P.E. il Centro della Città - Lotto B - Edificio 1 - palazzine A e B.

Con nota prot. 9138 del 26/02/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che il giorno 22/02/2013 sono ripresi dei lavori relativi al PC n.35/2010, DIA Variante del 09/11/2010 e successivi PC in sanatoria n.3/2013.

Con nota prot. 12933 del 20/03/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 15/03/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010 e successivo PC in sanatoria n.3/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati. Il 9/04/2013 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.3/2013, pratica n. 51/D/2013, per modifiche progettuali, come si evince dalla relazione illustrativa allegata, riguardanti prevalentemente le scale "B, C, D, E" del lotto B.

Per quanto concerne la pratica strutturale di competenza del Genio Civile, relativa alla palazzina "A" del lotto B (pos. n.32), il 18/04/2013 con prot. n. 2013-152353 è stata acquisita la "Relazione a Strutture Ultimate" e il 22/05/2013 con prot. n. 2013-194762 è stata richiesto il deposito del Certificato di Collaudo e il cui deposito è stato attestato il 23/05/2013.

Con nota prot. 40548 del 07/10/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno

27/09/2013 sono stati ultimati I lavori ai piani interrato, terra, quinto e parti comuni della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, , secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010, successivo PC in sanatoria n.3/2013, e successiva DIA in variante al P.C. n.3/2013 del 09/04/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati.

Si precisa che, come indicato sui Permessi di Costruire n. 35/2010 e n. 3/2013, il certificato di agibilità non può essere rilasciato fino al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo, che non risultano ad oggi ultimate.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - DIA del 09/04/2013 in variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2013, si è riscontrata corrispondenza.

Il certificato energetico dell'unità immobiliare è stato rinvenuto (di cui una copia è allegata all'atto di provenienza) ma risulta non più in corso di validità.

Il sottoscritto è stato impossibilitato a redigere il certificato energetico/APE dell'immobile e conseguentemente a effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo dell'impianto termico, certificazioni necessarie ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente (libretto di centrale e rapporto di efficienza energetica). Per quanto innanzi sarà cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto de quo, regolarizzare tale aspetto e successivamente provvedere a dotare l'immobile della relativa certificazione energetica. Dovendosi quindi prevedere una revisione generale e manutenzione degli impianti a servizio dell'immobile, con rilascio delle relative attestazioni di conformità, nel valore finale del bene si è tenuto conto di tale aspetto.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Cisterna Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare denominato "Lotto B, Edificio1, Scala A" ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- Permesso di Costruire n.35 del 16/06/2010 - titolo originario (riferito al lotto B);
- "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.
- DIA variante al Permesso di Costruire n.35 n.46520, pratica n. 260/D/2010 del 09/11/2010;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 09/01/2013 (valido per lotto B, edificio 1, Scala A e B);
- Comunicazione di fine lavori relativi ai Piani 1°,2°,3° e 4° dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 0012933 del 20/03/2013;
- DIA variante al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3, pratica n. 51/D/2013 del 09/04/2013 (valida per lotto B, edificio 1, Scala A e B).
- Comunicazione fine lavori relativi ai Piani interrato, PT e 5° e parti comuni dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 40548 del 07/10/2013;

Il 16/06/2010 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso a Costruire n.35/2010 del "Complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "lotto B" ed afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e marciapiedi / parcheggi, rete smaltimento acque nere/ rete idrica/ rete smaltimento acque bianche / pubblica illuminazione / segnaletica / verde pubblico attrezzato) in comparto n.5 (aree per progetti integrati di intervento prevalentemente residenziale) - P.P.E. "Il centro della città"(art.10 n.t.a.)". Il PC n.35 fa riferimento alla "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" illustrata nella sezione "patti" della presente relazione.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince che la data dichiarata di inizio lavori della realizzazione del complesso edilizio a destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "Lotto B") è il 05/10/2010, nota prot. 41423 del 06/10/2010, (come riportato sul verbale di sopralluogo congiunto del 30/3/2012) mentre con nota prot. 24751 del 14/06/2011 è stato comunicato l'inizio in data 27/06/2011 delle afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il 9/11/2010 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.35, pratica n. 260/D/2010, per le seguenti modifiche progettuali, rientranti nei parametri di variante non essenziale ai sensi dell'art. 17 L.R. Lazio 15/2008, da quanto dichiarato dal progettista e Direttore dei Lavori: rotazione delle palazzine, relativamente agli edifici 1-2 del Lotto B di 180° con conseguente modifica dei prospetti; variazione della sagoma dei balconi/terrazzi, di pertinenza di tutti i piani abitabili; la diversa distribuzione interna delle unità abitative, lasciando inalterato il numero complessivo delle stesse ; ampliamento del piano interrato, adibito a box auto, di totale pertinenza di ogni unità abitativa facente parte il complesso.

Il 30/03/2012 il personale del Corpo di Polizia Locale e dell'area tecnica dell'Ente effettuarono un sopralluogo congiunto presso il cantiere e riscontrarono alcune difformità dello stato dei luoghi delle palazzine scala "A" e "B" rispetto al titolo abilitativo. Tra le varie difformità riscontrate si evidenziano una diminuzione delle altezze del piano terra; un aumento delle altezze del piano di copertura e variazione dei locali tecnici; la realizzazione di un collegamento diretto tra il piano quarto e sottotetto; difformità strutturali; diversa tipologia, pendenza e altezza della copertura; diversa realizzazione dei prospetti e della sagoma in elevazione; cambio di destinazione d'uso di unità al piano terra; frazionamento di unità immobiliari; diversa distribuzione interna; aumento della volumetria e della superficie utile residenziale e non residenziale; variazione del rapporto tra Sul e Snr afferente; diversa distribuzione e dimensionamento dei percorsi esterni e degli spazi a verde; diversa sistemazione esterna e riduzione delle corti di pertinenza delle u.i. al piano terra. A seguito di tale sopralluogo, in data 11/05/2012 il Dirigente del Settore Gestione Urbana emanava ordinanza di sospensione lavori di cui al D.P.R. n.380/01, art. 27.

In data 09/01/2013 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Permesso di Costruire n.3 ex artt.20-36 D.P.R. 380/2001 s.m.i. avente ad oggetto "accertamento di conformità delle opere in variante al Permesso di Costruire n.35/2010 a alla DIA prot. 46520 del 09/11/2012 ed opere di completamento su complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale in Comparto n.5 del P.P.E. il Centro della Città - Lotto B - Edificio 1 - palazzine A e B.

Con nota prot. 9138 del 26/02/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che il giorno 22/02/2013 sono ripresi dei lavori relativi al PC n.35/2010, DIA Variante del 09/11/2010 e successivi PC in sanatoria n.3/2013.

Con nota prot. 12933 del 20/03/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 15/03/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010 e successivo PC in sanatoria n.3/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati

Il 9/04/2013 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.3/2013, pratica n. 51/D/2013, per modifiche progettuali, come si evince dalla relazione illustrativa allegata, riguardanti prevalentemente le scale "B, C, D, E" del lotto B.

Per quanto concerne la pratica strutturale di competenza del Genio Civile, relativa alla palazzina "A" del lotto B (pos. n.32), il 18/04/2013 con prot. n. 2013-152353 è stata acquisita la "Relazione a Strutture Ultimate" e il 22/05/2013 con prot. n. 2013-194762 è stata richiesto il deposito del Certificato di Collaudo e il cui deposito è stato attestato il 23/05/2013.

Con nota prot. 40548 del 07/10/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 27/09/2013 sono stati ultimati I lavori ai piani interrato, terra, quinto e parti comuni della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, , secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010, successivo PC in sanatoria n.3/2013, e successiva DIA in variante al P.C. n.3/2013 del 09/04/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati.



Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - DIA del 09/04/2013 in variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2013, si è riscontrata corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 1-5**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 352,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 704,00

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale, si riferisce che dal "Preventivo anno 2023" e "Rendiconto Bilancio 2022", documentazione ricevuta dall'Amministrazione del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è evinto l'importo medio annuo delle spese condominiali (gestione ordinaria) e l'importo totale delle spese condominiali (gestione ordinaria) per gli anni 2022 e 2023.

L'amministrazione condominiale ha riferito che non risultano spese straordinarie già deliberate.

Quanto ai millesimi associati al bene, dai documenti ricevuti si evincono i seguenti dati:

- Tabella A (spese generali) - Millesimi: 32,92;
- Tabella B (scale e ascensore) - Millesimi: 22,87;
- Tabella A2 (garage e cantine) - Millesimi: 0.





**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Con riferimento alla presente sezione, sebbene il posto auto di cui trattasi rientra in un contesto condominiale, si riferisce che dal "Preventivo anno 2023" e "Rendiconto Bilancio 2022", documentazione ricevuta dall'Amministrazione del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano attribuite spese all'u.i. a cui non risultano associati millesimi .

L'amministrazione condominiale ha riferito che non risultano spese straordinarie già deliberate.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano terzo con annesso locale tecnico posto al piano quinto, scala A, interno 17, Lotto B, di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani".

Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze.

La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B" è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica.

L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano terzo della scala A e censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 82, è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno per complessivi circa 52 mq netti, oltre un balcone coperto di circa 15 mq (con locale tecnico al quinto piano di circa 2 mq).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico data 25/11/2022. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla

presente per farne parte integrante.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Trattasi di piena proprietà di un posto auto esterno coperto ubicato al piano terra (scala A, edificio 1, lotto B), di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.

Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani".

Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze.

La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B", è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica.

Il posto auto esterno coperto di cui trattasi, censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 78, posto in corrispondenza del porticato al piano terra, sul lato posteriore dell'edificio è di forma rettangolare ed estensione in pianta di circa 13 mq.

L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso una porta dell'atrio di ingresso della palazzina "scala A", mentre l'accesso carrabile è previsto, da progetto, mediante un percorso carrabile rettilineo posto lungo il lato posteriore del fabbricato, che si dovrebbe attestare su Viale Province ma che attualmente non risulta completato rendendo di fatto ad oggi inaccessibile ai veicoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico data 13/12/2022. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente per farne parte integrante.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

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

Si precisa che la relazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c., descrivendo la cronistoria ipotecaria dei beni oggetto di pignoramento non cita l'atto di compravendita tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del bene per la quota di 1/1 con l'atto di compravendita del 09/10/2014 autenticato dal Notaio Coppola Giuseppe, in Latina (LT), numero 70294/36503 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Latina in data 05/11/2014 ai numeri 24271/18925 del registro generale e particolare.

---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

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

Si precisa che la relazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c., descrivendo la cronistoria ipotecaria dei beni oggetto di pignoramento non cita l'atto di compravendita tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del bene per la quota di 1/1 con l'atto di compravendita del 09/10/2014 autenticato dal Notaio Coppola Giuseppe, in Latina (LT), numero 70294/36503 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Latina in data 05/11/2014 ai numeri 24271/18925 del registro generale e particolare.

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

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)

---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

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

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

L'appartamento di cui trattasi, posto al piano terzo, interno 17, scala A, confina:

- a sud/ovest con altro appartamento, stessa scala, identificato con numero d'interno 18 (sub.18) e con area comune condominiale (pianerottolo/vano scala ed ascensore, sub.43);
- a sud/est con altro appartamento, stessa scala, identificato con numero d'interno 16 (sub.16);
- a nord/est affaccio su spazio esterno prospiciente Corso della repubblica;
- a nord/ovest affaccio su spazio esterno antistante fabbricato;

Il locale tecnico (n.2) pertinenziale posto al piano quinto, scala A, confina:

- a sud/est con area comune condominiale (pianerottolo/corridoio, sub.43);
- a nord/est altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.50;
- a sud/ovest altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.52;
- a nord/ovest altro locale tecnico, stessa scala, identificato con sub.72.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Il posto auto di cui trattasi confina con spazio comune di manovra ed è inserito, ma non direttamente confinante, tra altri due posti auto di cui uno della stessa particella catastale(sub.77) e l'altro della stessa particella catastale adiacente (part.1204).

## CONSISTENZA

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	3
Balcone coperto	15,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	2,80 m	3
Cantina / L. tecnico	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	2,20 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,75 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 07 Reddito dominicale € 51,66 Reddito agrario € 46,08
Dal 27/03/2009 al 27/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 97 Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 45,99
Dal 27/10/2009 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 58 Reddito dominicale € 51,19 Reddito agrario € 45,66
Dal 21/03/2012 al 08/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1203 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13 82
Dal 08/02/2013 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 26 Categoria F3 Piano 5
Dal 08/02/2013 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25

		Piano 3
Dal 08/05/2013 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 51 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 mq Rendita € 5,06 Piano 5
Dal 14/02/2014 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25 Piano 3
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 60 mq Rendita € 298,25 Piano 3
Dal 19/07/2017 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 51 Categoria C2 Cl.3, Cons. 2 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 5,89 Piano 5
Dal 19/07/2017 al 17/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 60 mq Rendita € 298,25 Piano 3
Dal 17/01/2018 al 10/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 82 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 61 mq Rendita € 340,86



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 10, Part. 1203 sub.82) ha origine, con pratica LT0004044 del 15/01/2018, dalla fusione del sub. 17 e sub. 51 (a sua volta originato dal sub 26, pratica n. LT0064398 del 08/05/2013 "Divisione - ultimazione di fabbricato urbano").

Il mappale 1203 ente urbano deriva per tipo mappale del 21/03/2012 pratica n.LT0068078 dal mappale 1159 che a sua volta deriva, per frazionamento del 27/10/2009 pratica n. LT0346166, del mappale 1121.

Il mappale 1121 deriva per frazionamento del 27/03/2009 pratica n. LT01099212 del mappale 1104 che a sua volta deriva , per frazionamento del 11/12/2008 pratica n. LT0343545 del mappale 38.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1104 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 54 07 Reddito dominicale € 51,66 Reddito agrario € 46,08
Dal 27/03/2009 al 27/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 97 Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 45,99
Dal 27/10/2009 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1159 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53 58 Reddito dominicale € 51,19 Reddito agrario € 45,66
Dal 21/03/2012 al 08/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 1203 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 13 82
Dal 08/02/2013 al 08/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 42 Categoria F3 Piano T
Dal 08/05/2013 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 78 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 28,20 Piano T
Dal 14/02/2014 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 78 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13mq Rendita € 32,90

		Piano T
Dal 09/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 78 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 32,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 78 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,90 Piano T
Dal 19/07/2017 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1203, Sub. 78 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,90 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 10, Part. 1203 sub.78) ha origine dal sub 42 con pratica n. LT0064398 del 08/05/2013 "Divisione - ultimazione di fabbricato urbano") a sua volta costituito con pratica LT0020041 del 08/02/2013.

Il mappale 1203 ente urbano deriva per tipo mappale del 21/03/2012 pratica n.LT0068078 dal mappale 1159 che a sua volta deriva, per frazionamento del 27/10/2009 pratica n. LT0346166, del mappale 1121.

Il mappale 1121 deriva per frazionamento del 27/03/2009 pratica n. LT01099212 del mappale 1104 che a sua volta deriva , per frazionamento del 11/12/2008 pratica n. LT0343545, del mappale 38.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1203	82		A2	3	4 vani	Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 61 mq	340,86 €	3 - 5	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1203	77		C6	3	13 mq	13 mq	32,9 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**PATTI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Risulta un contratto di locazione registrato il 29.01.2016, serie 3T, n. 894, riferito all'immobile censito al foglio 10, part. 1203 sub 82 (ex sub 17)

Si elencano e descrivono inoltre i seguenti documenti reperiti:

1 - Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

2 - Risulta trascritto il 07/10/2013 R.G. n. 23671 e R.P. n.15772 il "Regolamento di condominio" (atto del 04/10/2013 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Riccardelli Nicola, repertorio 16717/10279).

3 - Risulta stipulata con il Comune di Cisterna di Latina la "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

In ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione l'Operatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Cisterna di Latina le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria site in Comune di Cisterna di Latina, via delle Province la superficie catastale complessiva di 11.924 mq, riportato in catasto terreni al foglio 10 particelle 1105, 1106, 1120, 1122, 1128, 1158 e 1160.

Dalla lettura dell' art. n.9 della Convenzione si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi; rete smaltimento acque bianche/acque nere; rete idrica; impianto di pubblica illuminazione; parcheggi; segnaletica; importo complessivo 411.557 euro) e secondaria (verde pubblico attrezzato; importo complessivo 252.900 euro) necessarie per l'infrastrutturazione delle aree di competenza.

Nell'art. n.12 Il titolare del permesso a costruire si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli

immobili oggetto degli interventi, sino al decorso del termine di tre anni della presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

- 1)"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata tra il comune di Cisterna di Latina e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Nicola Riccardelli di Latina in data 21/04/2010 accettando i relativi effetti formali e sostanziali";
- 2)"L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento e ad inserire clausole uguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti";
- 3)L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune Sezione Urbanistica entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti";
- 4)"Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare del permesso di costruire, si impegna ad inviare al Comune Sezione Urbanistica, entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trasferimento".

L'art.14 della convenzione tratta delle sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti e inizia sancendo che in caso di inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione, il Comune, potrà procedere all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione in danno del titolare del permesso di costruire escutendo e incamerando la fideiussione bancaria o assicurativa richiesta come garanzia da quanto indicato nell'art.13 della stessa convenzione, e riservandosi qualsiasi azione per ulteriore danno e sempre recuperando tutte le spese eventualmente sostenute.

In ossequio a quanto stabilito dall' art. n.15 della Convenzione, al fine del rilascio del permesso di costruire, si è proceduto all'asseveramento del lotto di terreno (identificato con le particelle 240, 1157 e 1159 del foglio 10) della superficie catastale di 10606 mq e a destinare l'area della superficie di 5546.42 mq a parcheggio (ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999) e l'area ad superficie 2100 mq a parcheggio e verde pubblico (ai sensi dell'art. 5 M.M. 1444/1968).

A margine di detto atto d'obbligo edilizio (in cui si procede: - all'asservimento del lotto di terreno della superficie censita nel foglio 10 p.lle n.240, 1157, 1159. - a destinare aree a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 ed art.19 L.R. Lazio 33/1999 - a destinare aree a parcheggio e a spazi di uso pubblico ai sensi dell'art.5 D.M. 144/1968) risulta annotamento n.658 del 08/03/2021 "Convenzione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione". Nella sezione D della nota di trascrizione dell'annotazione è riportato che "IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2020 REPERTORIO 24326/14346 REGISTRATO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 NUMERO 17710 E TRASCritto A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 AL NUMERO 19009 DI FORMALITA'LA SOCIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E' SUBENTRATA IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DELL'AREA COMPARTO 5, P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' SOGGETTO PROMOTORE ED ATTUATORE ORIGINARIO DEL SUDETTO P.I.I.; IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO PER SE' E PER SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, PERTANTO IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE PRIVATE OGGETTO DELLA CONVENZIONE UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO N.5 DEL PPE "IL CENTRO DELLA CITTA'", GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI.E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPOIBILI ALLE RICHIESTE DI QUEST'ULTIMO, SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI INFRA PREVISTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA' PRESTATE DAL SOGGETTO ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE I SUCCESSIVI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBIANO PRESTATO A LORO VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA PRESENTE CONVENZIONE HA PER OGGETTO IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CORPO DA ESEGUIRSI SU SUOLO COMUNALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO 5, IN CATASTO AL FOGLIO 10 PARTICELLE: 1158 DI MQ. 34 1120 DI MQ. 10 1106 DI MQ. 352 1122 DI MQ. 10 1160 DI MQ. 39 1128 DI MQ. 10.995; 71 DI MQ. 603; IL TUTTO PER LA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.043 DODICIMILAQUARANTATRE') E SU PORZIONI DI SUOLO COMUNALE ESTERNE AL COMPARTO, COSTITUITE DA TRATTO DI VIA DELLE PROVINCE, TRATTO DI VIA BARI E TRATTO DI CORSO DELLA REPUBBLICA E PORZIONE CONTIGUA A VIA DELLE PROVINCE DESTINATA DAL VIGENTE P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" A

"VIABILITA' PUBBLICA" INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLA 1550/PARTE DI CIRCA MQ. 90."

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo che il titolare del permesso di costruire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato a realizzare non sono ancora completate.



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono inoltre i seguenti documenti reperiti:

1 - Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

2 - Risulta trascritto il 07/10/2013 R.G. n. 23671 e R.P. n.15772 il "Regolamento di condominio" (atto del 04/10/2013 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Riccardelli Nicola, repertorio 16717/10279).

3 - Risulta stipulata con il Comune di Cisterna di Latina la "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.

In ossequio a quanto stabilito dalla Convenzione l'Operatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Cisterna di Latina le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria site in Comune di Cisterna di Latina, via delle Province la superficie catastale complessiva di 11.924 mq, riportato in catasto terreni al foglio 10 particelle 1105, 1106, 1120, 1122, 1128, 1158 e 1160.

Dalla lettura dell' art. n.9 della Convenzione si evince che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi; rete smaltimento acque bianche/acque nere; rete idrica; impianto di pubblica illuminazione; parcheggi; segnaletica; importo complessivo 411.557 euro) e secondaria (verde pubblico attrezzato; importo complessivo 252.900 euro) necessarie per l'infrastrutturazione delle aree di competenza.

Nell'art. n.12 Il titolare del permesso a costruire si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili oggetto degli interventi, sino al decorso del termine di tre anni della presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

1)"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata tra il comune di Cisterna di Latina e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Nicola Riccardelli di Latina in data 21/04/2010 accettando I relativi effetti formali e sostanziali";

2)"L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento e ad inserire clausole uguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti";

3)"L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune Sezione Urbanistica entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti";

4)"Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale titolare del permesso di costruire, si impegna ad inviare al Comune Sezione Urbanistica, entro due mesi dalla stipula e a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dei relativi atti di trasferimento".

L'art.14 della convenzione tratta delle sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti e inizia sancendo che in caso di inadempienza degli obblighi contenuti nella presente convenzione, il Comune, potrà procedere

all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione in danno del titolare del permesso di costruire escutendo e incamerando la fideiussione bancaria o assicurativa richiesta come garanzia da quanto indicato nell'art.13 della stessa convenzione, e riservandosi qualsiasi azione per ulteriore danno e sempre recuperando tutte le spese eventualmente sostenute.

In ossequio a quanto stabilito dall' art. n.15 della Convenzione, al fine del rilascio del permesso di costruire, si è proceduto all'asservimento del lotto di terreno (identificato con le particelle 240, 1157 e 1159 del foglio 10) della superficie catastale di 10606 mq e a destinare l'area della superficie di 5546.42 mq a parcheggio (ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999) e l'area ad superficie 2100 mq a parcheggio e verde pubblico (ai sensi dell'art. 5 M.M. 1444/1968).

A margine di detto atto d'obbligo edilizio (in cui si procede: - all'asservimento del lotto di terreno della superficie censita nel foglio 10 p.lle n.240,1157, 1159. - a destinare aree a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 ed art.19 L.R. Lazio 33/1999 - a destinare aree a parcheggio e a spazi di uso pubblico ai sensi dell'art.5 D.M. 144/1968) risulta annotamento n.658 del 08/03/2021 "Convenzione per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione". Nella sezione D della nota di trascrizione dell'annotazione è riportato che "IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO IN DATA 3 DICEMBRE 2020 REPERTORIO 24326/14346 REGISTRATO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 NUMERO 17710 E TRASCRITTO A LATINA IL 18 DICEMBRE 2020 AL NUMERO 19009 DI FORMALITA'LA SOCIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E' SUBENTRATA IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DELL'AREA COMPARTO 5, P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' SOGGETTO PROMOTORE ED ATTUATORE ORIGINARIO DEL SUDDETTO P.I.I.; IL SOGGETTO ATTUATORE E' OBBLIGATO PER SE' E PER SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE, PERTANTO IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE PRIVATE OGGETTO DELLA CONVENZIONE UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO N.5 DEL PPE "IL CENTRO DELLA CITTA'", GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI TRASFERISCONO ANCHE AGLI ACQUIRENTI.E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPONIBILI ALLE RICHIESTE DI QUEST'ULTIMO, SINO AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI INFRA PREVISTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO LE GARANZIE GIA' PRESTATE DAL SOGGETTO ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE SE NON DOPO CHE I SUCCESSIVI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBIANO PRESTATO A LORO VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA PRESENTE CONVENZIONE HA PER OGGETTO IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A CORPO DA ESEGUIRSI SU SUOLO COMUNALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO 5, IN CATASTO AL FOGLIO 10 PARTICELLE: 1158 DI MQ. 34 1120 DI MQ. 10 1106 DI MQ. 352 1122 DI MQ. 10 1160 DI MQ. 39 1128 DI MQ. 10.995; 71 DI MQ. 603; IL TUTTO PER LA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 12.043 DODICIMILAQUARANTATRE') E SU PORZIONI DI SUOLO COMUNALE ESTERNE AL COMPARTO, COSTITUITE DA TRATTO DI VIA DELLE PROVINCE, TRATTO DI VIA BARI E TRATTO DI CORSO DELLA REPUBBLICA E PORZIONE CONTIGUA A VIA DELLE PROVINCE DESTINATA DAL VIGENTE P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" A "VIABILITA' PUBBLICA" INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLA 1550/PARTE DI CIRCA MQ. 90."

Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo che il titolare del permesso di costruire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato a realizzare non sono ancora completate e che il posto auto (piano terra) in esame rientra tra le superfici destinate a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies legge 1150/1942 e art. 19 L.R. Lazio 33/1999



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

GIUDIZIARIE.it

L'abitazione è risultata in buone condizioni di manutenzione, rifinita con materiali ordinari, pur necessitando probabilmente di alcuni puntuali interventi manutentivi, principalmente di tipo impiantistico, in particolar modo per quanto riguarda l'impianto termoidraulico che dovrà essere revisionato e sottoposto a verifica ed eventuale manutenzione.

---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il posto auto risulta in buone condizioni di manutenzione, delimitato da una segnaletica orizzontale, posizionato sotto un porticato intonacato e tinteggiato di bianco e pavimentato con piastrelle. La strada di accesso al posto auto è stata realizzata ad oggi solo per un tratto mentre risulta mancante il tratto in corrispondenza della palazzina scala C ancora non realizzata, rendendo ad oggi non pienamente fruibile il bene.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali, riferite nel regolamento di condominio, come il vano scala, l'impianto ascensore, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato. E' presente un impianto fotovoltaico, con pannelli posti sulla copertura della palazzina presumibilmente a servizio del condominio come riferito dall'amministrazione condominiale.

---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale al quale sono associate le parti condominiali, riferite nel regolamento di condominio, come il vano scala, l'impianto ascensore, le aree esterne, i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato e il tratto di percorso carrabile per l'accesso ai posti auto coperti posti al piano terra. E' presente un impianto fotovoltaico, con pannelli posti sulla copertura della palazzina presumibilmente a servizio del condominio come riferito dall'amministrazione condominiale. Nel regolamento di condominio non risultano stati assegnati millesimi al posto auto oggetto di pignoramento.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

- Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto a 20 KV, costituito da tre cavi interrati in un unico scavo ad una profondità di circa 1.2m, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

- Nell'art.2 del documento di deposito del regolamento di condominio la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sullo spazio di manovre al piano interrato e sulla rampa di accesso dell'edificio 1 scala A, distinti in catasto al foglio 10 part. 1203 subb. 47 e 48, esiste diritto di uso, comprendente il diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, a favore e comune a tutti i condomini della esistente Scala A e delle unità immobiliari che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 part.

1204, al fine di consentire l'accesso ai locali autorimessa di ciascun edificio mentre sul locale tecnico al piano interrato, distinto in catasto al foglio 10 part. 1203 e sub 49, esiste diritto d'uso e di accesso a servizio di tutti i condomini della esistente Scala A e di quelli delle Scale B, C, D, ed E del lotto B edifici 1 e 2, che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 particella 1204.

- Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato nell'atto di Convenzione edilizia.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

- Sul bene risulta gravare una Servitù passiva di elettrodotto a 20 KV, costituito da tre cavi interrati in un unico scavo ad una profondità di circa 1.2m, atto tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) redatto dal Notaio Celeste Giuseppe il 20/12/2011 repertorio n. 78017 e trascritto il 09/01/2012 ai numeri di registro generale /particolare 393/342.

- Nell'art.2 del documento di deposito del regolamento di condominio la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara che sullo spazio di manovre al piano interrato e sulla rampa di accesso dell'edificio 1 scala A, distinti in catasto al foglio 10 part. 1203 subb. 47 e 48, esiste diritto di uso, comprendente il diritto di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, a favore e comune a tutti i condomini della esistente Scala A e delle unità immobiliari che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 part. 1204, al fine di consentire l'accesso ai locali autorimessa di ciascun edificio mentre sul locale tecnico al piano interrato, distinto in catasto al foglio 10 part. 1203 e sub 49, esiste diritto d'uso e di accesso a servizio di tutti i condomini della esistente Scala A e di quelli delle Scale B, C, D, ed E del lotto B edifici 1 e 2, che verranno realizzate sulla confinante particella di terreno attualmente riportata in catasto al foglio 10 particella 1204.

- Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato nell'atto di Convenzione edilizia.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione prevalentemente residenziale è stato ultimato nel 2013. L'esposizione prevalente è Nord/Ovest relativamente agli affacci dal soggiorno/pranzo e dalla camera da letto e Nord/Est relativamente all'affaccio dal bagno.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'appartamento con le relative finiture prevalenti di quest'ultimo:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solai: latero-cementizi;
- pareti esterne: del tipo a "cassa piena" con superfici esterne generalmente intonacate ad eccezione di alcune superfici rivestite con pietra;
- altezza interna dei locali: ca. 2,70 m;
- pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pittura bianca;
- pavimentazione: in gres porcellanato di dim. 45x45 cm nella zona giorno e nella zona notte e di dim. 33x33 cm nel bagno e in ceramica a forma rettangolare nel balcone;
- rivestimenti: in ceramica a forma quadrata fino ad un'altezza di circa 1,60 mt limitatamente alle due pareti dove era presente l'angolo cottura e rettangolari fino ad un'altezza di circa 2,00 mt nel bagno (aree inferiori prevalentemente con elementi di colore bianco e aree superiori con elementi rettangolari più allungati di colore celeste);
- infissi esterni in legno a taglio termico con vetrocamera, avvolgibili in pvc e cassonetto parzialmente



incassato; - infissi interni: portoncino di ingresso blindato con rivestimento interno tinta noce ed esternamente in laminato bianco, porte interne in legno tamburato tinta noce;

- il bagno è composto di water, bidet, vasca da bagno e lavello
- impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V, sfilabile con Q.E. e salvavita. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto televisivo con antenna TV ed impianto video-citofonico;
- impianto idrico-sanitario ed impianto termico a funzionamento autonomo, quest'ultimo con caldaia murale esterna a condensazione collegata ai terminali di riscaldamento a radiatori in alluminio ad eccezione del bagno ove è presente un termoarredo in alluminio. In corrispondenza della parete del soggiorno/pranzo sopra la porta di accesso al disimpegno c'è la predisposizione per l'installazione di uno split per il condizionamento estivo (attualmente è presente un condizionatore di proprietà del conduttore). Si segnala che l'impianto solare termico pertinenziale non risulta collegato all'impiantistica termoidraulica dell'u.i. sebbene previsto dalla documentazione, per gli adempimenti ai sensi della Legge del 09/01/1991 n.10, depositata in Comune di Cisterna di Latina (prot. 0019271 del 30/04/2013) ed in particolare da come illustrato nell'elaborato tavola 2/B1A "Impianto di riscaldamento piano secondo, terzo e quarto".

Il locale tecnico al piano quinto, con altezza interna 220cm, presenta una porta in lamiera metallica un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, un interruttore per comandare l'illuminazione a soffitto, un presa corrente elettrica e un serbatoio idrico in materiale plastico.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono segnalandosi, ad ogni buon conto, la necessità di effettuare una revisione e eventuale manutenzione degli impianti termo-idraulico ed elettrico dei quali non è stata rinvenuta la certificazione di conformità. Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione prevalentemente residenziale è stato ultimato nel 2013; qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del porticato che ospita il posto auto, delimitato da segnaletica orizzontale, con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in latero cemento;
- pareti: del tipo a "cassa piena" con superfici esterne intonacate e tinteggiate di bianco, con battiscopa in travertino. Di travertino è anche realizzato il rivestimento della parte inferiore delle superfici laterali dei pilastri;
- altezza interna del porticato: ca. 2,75 m;
- pavimentazione: in ceramica di colore scuro;
- Il percorso carrabile di accesso al bene è asfaltato e realizzato solo nei tratti corrispondenti alle palazzine "Scala A" e "Scala B" mentre risulta interrotto in corrispondenza della palazzina "Scala C", ancora non realizzata, precludendo, ad oggi, la comunicazione con strada pubblica (Viale Province), come indicato sulle tavole progettuali, e quindi la piena fruibilità dell'unità come posto auto.

Lo stato di conservazione del bene risulta buono.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/01/2016
- Scadenza contratto: 29/02/2020



#### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta ad oggi occupato da terze persone, giusto contratto di locazione registrato il 29.01.2016, serie 3T, n. 894, riferito all'immobile censito al foglio 10, part. 1203 sub 82 (ex sub 17), che aveva validità sino al 29.02.2020 ma tacitamente rinnovato per altri quattro anni in assenza di disdetta, così come riportato nell'art.2 del contratto "La locazione di intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni e termini, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza con lettera a.r.".

Non è stata rilevata alcuna disdetta.

Ad ogni buon conto si precisa che all' Agenzia delle Entrate, formalmente interrogata dallo scrivente, non sia stata comunicata la proroga con modello RLI e versamento dell'imposta di registro

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 490,00



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/08/2000 al	**** Omissis ****	compravendita



08/07/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Alfonsi Antonio	08/08/2000	56823		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia del Territorio di Latina	09/08/2000	16218	10747	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 08/07/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>conferimento in società</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Coppola Giuseppe	08/07/2006	43703		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia del Territorio di Latina	27/07/2006	26421	15337	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 20/12/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Coppola Giuseppe	20/12/2006	45673/20377		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia del Territorio di Latina	28/12/2006	43156	25001	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 09/10/2014 al 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Coppola Giuseppe	09/10/2014	70294		
		<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>			

		Agenzia del Territorio di Latina	05/11/2014	24271	18925
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>compravendita</b>					
Dal 19/07/2017	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Manzo Chiara	19/07/2017	902/631	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	25/07/2017	17024	12307
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2000 al 08/07/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfonsi Antonio	08/08/2000	56823	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	09/08/2000	16218	10747

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	08/07/2006	43703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	27/07/2006	26421	15337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 09/10/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	20/12/2006	45673/20377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Agenzia del Territorio di Latina	28/12/2006	43156	25001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2014 al 19/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	09/10/2014	70294/36503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'agenzia del Territorio di Latina	05/11/2014	24271	18925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Manzo Chiara	19/07/2017	902/631	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'agenzia del Territorio di Latina	25/07/2017	17024	12307
<b>Registrazione</b>			
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario  
 Iscritto a Latina il 26/07/2017  
 Reg. gen. 17206 - Reg. part. 2589  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 880.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 440.000,00  
 Rogante: Manzo Chiara  
 Data: 19/07/2017

N° repertorio: 903

N° raccolta: 632

Note: Note: Ipoteca gravante su immobili censiti al C.T. del Comune di Cisterna di Latina al F. 10, P.lla 1203, sub. 9, 14, 17, 19, 29, 37, 77, 78, 51, 53, 62 e 63; a margine di detta ipoteca si rileva annotazione n.2893 del 10/10/2018 di restrizione di beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 26/07/2017

Reg. gen. 17206 - Reg. part. 2589

Quota: 1/1

Importo: € 880.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 440.000,00

Rogante: Manzo Chiara

Data: 19/07/2017

N° repertorio: 903

N° raccolta: 632

Note: Note: Ipoteca gravante su immobili censiti al C.T. del Comune di Cisterna di Latina al F. 10, P.lla 1203, sub. 9, 14, 17, 19, 29, 37, 77, 78, 51, 53, 62 e 63; a margine di detta ipoteca si rileva annotazione n.2893 del 10/10/2018 di restrizione di beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

Il complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, che ricomprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in un "Area di programmi integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale" del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" del Comune di Cisterna di Latina.

L'area, dove insiste il fabbricato che ospita il bene, è soggetta a vincolo di tutela dei beni paesaggistici - "fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica", ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. per la presenza di beni di interesse paesaggistico, di cui al punto c) dell'art. 142 dello stesso decreto, in quanto interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Cisterna.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Il complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, che ricomprende l'edificio che ospita il bene pignorato, ricade in un "Area di programmi integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale" del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" del Comune di Cisterna di Latina.

L'area, dove insiste il fabbricato che ospita il bene, è soggetta a vincolo di tutela dei beni paesaggistici - "fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica", ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. per la presenza di beni di interesse paesaggistico, di cui al punto c) dell'art. 142 dello stesso decreto, in quanto interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Cisterna.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

---

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Cisterna Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare denominato "Lotto B, Edificio 1, Scala A" ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- Permesso di Costruire n.35 del 16/06/2010 - titolo originario (riferito al lotto B);
- "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.
- DIA variante al Permesso di Costruire n.35 n.46520, pratica n. 260/D/2010 del 09/11/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 09/01/2013 (valido per lotto B, edificio 1, Scala A e B);



- Comunicazione di fine lavori relativi ai Piani 1°,2°,3° e 4° dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 0012933 del 20/03/2013;
- DIA variante al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3, pratica n. 51/D/2013 del 09/04/2013 (valida per lotto B, edificio 1, Scala A e B).
- Comunicazione fine lavori relativi ai Piani interrato, PT e 5° e parti comuni dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 40548 del 07/10/2013;

Il 16/06/2010 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso a Costruire n.35/2010 del "Complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "lotto B" ed afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e marciapiedi / parcheggi, rete smaltimento acque nere/ rete idrica/ rete smaltimento acque bianche / pubblica illuminazione / segnaletica / verde pubblico attrezzato) in comparto n.5 (aree per progetti integrati di intervento prevalentemente residenziale) - P.P.E. "Il centro della città"(art.10 n.t.a.)". Il PC n.35 fa riferimento alla "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" illustrata nella sezione "patti" della presente relazione.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince che la data dichiarata di inizio lavori della realizzazione del complesso edilizio a destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "Lotto B") è il 05/10/2010, nota prot. 41423 del 06/10/2010, (come riportato sul verbale di sopralluogo congiunto del 30/3/2012) mentre con nota prot. 24751 del 14/06/2011 è stato comunicato l'inizio in data 27/06/2011 delle afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il 9/11/2010 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.35, pratica n. 260/D/2010, per le seguenti modifiche progettuali, rientranti nei parametri di variante non essenziale ai sensi dell'art. 17 L.R. Lazio 15/2008, da quanto dichiarato dal progettista e Direttore dei Lavori: rotazione delle palazzine, relativamente agli edifici 1-2 del Lotto B di 180° con conseguente modifica dei prospetti; variazione della sagoma dei balconi/terrazzi, di pertinenza di tutti i piani abitabili; la diversa distribuzione interna delle unità abitative, lasciando inalterato il numero complessivo delle stesse ; ampliamento del piano interrato, adibito a box auto, di totale pertinenza di ogni unità abitativa facente parte il complesso.

Il 30/03/2012 il personale del Corpo di Polizia Locale e dell'area tecnica dell'Ente effettuarono un sopralluogo congiunto presso il cantiere e riscontrarono alcune difformità dello stato dei luoghi delle palazzine scala "A" e "B" rispetto al titolo abilitativo. Tra le varie difformità riscontrate si evidenziano una diminuzione delle altezze del piano terra; un aumento delle altezze del piano di copertura e variazione dei locali tecnici; la realizzazione di un collegamento diretto tra il piano quarto e sottotetto; difformità strutturali; diversa tipologia, pendenza e altezza della copertura; diversa realizzazione dei prospetti e della sagoma in elevazione; cambio di destinazione d'uso di unità al piano terra; frazionamento di unità immobiliari; diversa distribuzione interna; aumento della volumetria e della superficie utile residenziale e non residenziale; variazione del rapporto tra Sul e Snr afferente; diversa distribuzione e dimensionamento dei percorsi esterni e degli spazi a verde; diversa sistemazione esterna e riduzione delle corti di pertinenza delle u.i. al piano terra. A seguito di tale sopralluogo, in data 11/05/2012 il Dirigente del Settore Gestione Urbana emanava ordinanza di sospensione lavori di cui al D.P.R. n.380/01, art. 27.

In data 09/01/2013 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Permesso di Costruire n.3 ex artt.20-36 D.P.R. 380/2001 s.m.i. avente ad oggetto "accertamento di conformità delle opere in variante al Permesso di Costruire n.35/2010 a alla DIA prot. 46520 del 09/11/2012 ed opere di completamento su complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale in Comparto n.5 del P.P.E. il Centro della Città - Lotto B - Edificio 1 - palazzine A e B.

Con nota prot. 9138 del 26/02/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che il giorno 22/02/2013 sono ripresi dei lavori relativi al PC n.35/2010, DIA Variante del 09/11/2010 e successivi PC in sanatoria n.3/2013.

Con nota prot. 12933 del 20/03/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 15/03/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010 e successivo PC in sanatoria n.3/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati. Il 9/04/2013 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.3/2013, pratica n.

51/D/2013, per modifiche progettuali, come si evince dalla relazione illustrativa allegata, riguardanti prevalentemente le scale "B, C, D, E" del lotto B.

Per quanto concerne la pratica strutturale di competenza del Genio Civile, relativa alla palazzina "A" del lotto B (pos. n.32), il 18/04/2013 con prot. n. 2013-152353 è stata acquisita la "Relazione a Strutture Ultimate" e il 22/05/2013 con prot. n. 2013-194762 è stata richiesto il deposito del Certificato di Collaudo e il cui deposito è stato attestato il 23/05/2013.

Con nota prot. 40548 del 07/10/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 27/09/2013 sono stati ultimati I lavori ai piani interrato, terra, quinto e parti comuni della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, , secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010, successivo PC in sanatoria n.3/2013, e successiva DIA in variante al P.C. n.3/2013 del 09/04/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati.

Si precisa che, come indicato sui Permesso di Costruire n. 35/2010 e n. 3/2013, il certificato di agibilità non può essere rilasciato fino al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo, che non risultano ad oggi ultimate.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - DIA del 09/04/2013 in variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2013, si è riscontrata corrispondenza.

Il certificato energetico dell'unità immobiliare è stato rinvenuto (di cui una copia è allegata all'atto di provenienza) ma risulta non più in corso di validità.

Il sottoscritto è stato impossibilitato a redigere il certificato energetico/APE dell'immobile e conseguentemente a effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo dell'impianto termico, certificazioni necessarie ad esperire l'incombenza prevista dalla normativa energetica vigente (libretto di centrale aggiornato e rapporto di efficienza energetica). Per quanto innanzi sarà cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto de quo, regolarizzare tale aspetto e successivamente provvedere a dotare l'immobile della relativa certificazione energetica. Dovendosi quindi prevedere una revisione generale e manutenzione degli impianti a servizio dell'immobile, con rilascio delle relative attestazioni di conformità, nel valore finale del bene si è tenuto conto di tale aspetto.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Cisterna Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare denominato "Lotto B, Edificio1, Scala A" ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C.

sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e documenti:

- Permesso di Costruire n.35 del 16/06/2010 - titolo originario (riferito al lotto B);
- "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" con atto del Notaio Nicola Riccardelli in data 21/04/2010, repertorio n. 12786 raccolta n. 7547, trascritto a Latina il 06/05/2010 ai numeri di registro generale /particolare 12329/7211, 12330/7212, 12331/7213.
- DIA variante al Permesso di Costruire n.35 n.46520, pratica n. 260/D/2010 del 09/11/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 09/01/2013 (valido per lotto B, edificio 1, Scala A e B);
- Comunicazione di fine lavori relativi ai Piani 1°,2°,3° e 4° dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 0012933 del 20/03/2013;
- DIA variante al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3, pratica n. 51/D/2013 del 09/04/2013 (valida per lotto B, edificio 1, Scala A e B).
- Comunicazione fine lavori relativi ai Piani interrato, PT e 5° e parti comuni dell'edificio n.1 Scala A lotto B prot. N. 40548 del 07/10/2013;

Il 16/06/2010 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Permesso a Costruire n.35/2010 del "Complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "lotto B" ed afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e marciapiedi /parcheggi, rete smaltimento acque nere/ rete idrica/ rete smaltimento acque bianche / pubblica illuminazione / segnaletica / verde pubblico attrezzato) in comparto n.5 (aree per progetti integrati di intervento prevalentemente residenziale) - P.P.E. "Il centro della città"(art.10 n.t.a.)". Il PC n.35 fa riferimento alla "Convenzione per la cessione delle aree all'interno del P.P.E. il centro della città (comparto 5) - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri - Asservimento aree" illustrata nella sezione "patti" della presente relazione.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince che la data dichiarata di inizio lavori della realizzazione del complesso edilizio a destinazione residenziale (limitatamente alla parte individuata in progetto con identificativo "Lotto B") è il 05/10/2010, nota prot. 41423 del 06/10/2010, (come riportato sul verbale di sopralluogo congiunto del 30/3/2012) mentre con nota prot. 24751 del 14/06/2011 è stato comunicato l'inizio in data 27/06/2011 delle afferenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il 9/11/2010 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.35, pratica n. 260/D/2010, per le seguenti modifiche progettuali, rientranti nei parametri di variante non essenziale ai sensi dell'art. 17 L.R. Lazio 15/2008, da quanto dichiarato dal progettista e Direttore dei Lavori: rotazione delle palazzine, relativamente agli edifici 1-2 del Lotto B di 180° con conseguente modifica dei prospetti; variazione della sagoma dei balconi/terrazzi, di pertinenza di tutti i piani abitabili; la diversa distribuzione interna delle unità abitative, lasciando inalterato il numero complessivo delle stesse ; ampliamento del piano interrato, adibito a box auto, di totale pertinenza di ogni unità abitativa facente parte il complesso.

Il 30/03/2012 il personale del Corpo di Polizia Locale e dell'area tecnica dell'Ente effettuarono un sopralluogo congiunto presso il cantiere e riscontrarono alcune difformità dello stato dei luoghi delle palazzine scala "A" e "B" rispetto al titolo abilitativo. Tra le varie difformità riscontrate si evidenziano una diminuzione delle altezze del piano terra; un aumento delle altezze del piano di copertura e variazione dei locali tecnici; la realizzazione di un collegamento diretto tra il piano quarto e sottotetto; difformità strutturali; diversa tipologia, pendenza e altezza della copertura; diversa realizzazione dei prospetti e della sagoma in elevazione; cambio di destinazione d'uso di unità al piano terra; frazionamento di unità immobiliari; diversa distribuzione interna; aumento della volumetria e della superficie utile residenziale e non residenziale; variazione del rapporto tra Sul e Snr afferente; diversa distribuzione e dimensionamento dei percorsi esterni e degli spazi a verde; diversa sistemazione esterna e riduzione delle corti di pertinenza delle u.i. al piano terra. A seguito di tale sopralluogo, in data 11/05/2012 il Dirigente del Settore Gestione Urbana emanava ordinanza di sospensione lavori di cui al D.P.R. n.380/01, art. 27.

In data 09/01/2013 è stato rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Permesso di Costruire n.3 ex artt.20-36 D.P.R. 380/2001 s.m.i. avente ad oggetto "accertamento di conformità delle opere in variante al Permesso di Costruire n.35/2010 a alla DIA prot. 46520 del 09/11/2012 ed opere di completamento su complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale in Comparto n.5 del P.P.E. il Centro della Città - Lotto B - Edificio 1 -

palazzine A e B.

Con nota prot. 9138 del 26/02/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che il giorno 22/02/2013 sono ripresi dei lavori relativi al PC n.35/2010, DIA Variante del 09/11/2010 e successivi PC in sanatoria n.3/2013.

Con nota prot. 12933 del 20/03/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 15/03/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani 1°, 2°, 3° e 4° della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010 e successivo PC in sanatoria n.3/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati. Il 9/04/2013 è stata presentata con prot. n.46520 la DIA Variante al Permesso di Costruire n.3/2013, pratica n. 51/D/2013, per modifiche progettuali, come si evince dalla relazione illustrativa allegata, riguardanti prevalentemente le scale "B, C, D, E" del lotto B.

Per quanto concerne la pratica strutturale di competenza del Genio Civile, relativa alla palazzina "A" del lotto B (pos. n.32), il 18/04/2013 con prot. n. 2013-152353 è stata acquisita la "Relazione a Strutture Ultimate" e il 22/05/2013 con prot. n. 2013-194762 è stata richiesto il deposito del Certificato di Collaudo e il cui deposito è stato attestato il 23/05/2013.

Con nota prot. 40548 del 07/10/2013 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Direttore dei Lavori comunicano che il giorno 27/09/2013 sono stati ultimati i lavori ai piani interrato, terra, quinto e parti comuni della "Scala A" facente parte dell'Edificio n.1 del Lotto B, , secondo quanto autorizzato con PC n.35/2010, successiva DIA in variante n.46520 del 09/11/2010, successivo PC in sanatoria n.3/2013, e successiva DIA in variante al P.C. n.3/2013 del 09/04/2013, dichiarando che le opere sono conformi e rispettano i progetti autorizzati.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - DIA del 09/04/2013 in variante al Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2013, si è riscontrata corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 3-5**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 801,00

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale, si riferisce che dal "Preventivo anno 2023" e "Rendiconto Bilancio 2022", documentazione ricevuta dall'Amministrazione del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è evinto l'importo medio annuo delle spese condominiali (gestione ordinaria) e l'importo totale delle spese condominiali (gestione ordinaria) per gli anni 2022 e 2023.

L'amministrazione condominiale ha riferito che non risultano spese straordinarie già deliberate.  
Quanto ai millesimi associati al bene, dai documenti ricevuti si evincono i seguenti dati:

- Tabella A (spese generali) - Millesimi: 32,75;
- Tabella B (scale e ascensore) - Millesimi: 35,22;
- Tabella A2 (garage e cantine) - Millesimi: 0.



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - CORSO DELLA REPUBBLICA S.N.C., EDIFICIO 1, SCALA A, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Con riferimento alla presente sezione, sebbene il posto auto di cui trattasi rientra in un contesto condominiale, si riferisce che dal "Preventivo anno 2023" e "Rendiconto Bilancio 2022", documentazione ricevuta dall'Amministrazione del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano attribuite spese all'u.i. a cui non risultano associati millesimi .

L'amministrazione condominiale ha riferito che non risultano spese straordinarie già deliberate.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villa ubicata a Latina (LT) - Via Isonzo s.n.c.



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di piena proprietà di una villa unifamiliare sita nel Comune di Latina, più precisamente in via Isonzo s.n.c angolo viale Polusca, in una zona semicentrale servita dai principali servizi pubblici (rete elettrica, rete idrica, rete telefonica, rete gas metano, rete fognaria, linee di trasporto). La zona è inoltre dotata di varie attività commerciali, scuole e ospedale. Detto immobile ricade in un lotto recintato su tutti i lati, censito in catasto al NCEU di Latina al foglio 171, particella 3033, con ingresso pedonale e un ingresso carrabile da via Isonzo s.n.c e altro ingresso carrabile su via Polusca. Sul lotto insiste una villa unifamiliare (sub. 4) con annessi due garage (sub. 2 e 3).

Il bene di cui trattasi è costituito da una villa unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato collegati mediante una scala interna e un ascensore. Il piano rialzato è costituito da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, studio, cucina, camera, due bagni, disimpegno, due balconi coperti e un balcone scoperto comunicanti mediante scale con l'area esterna esclusiva pertinenziale. Il piano primo è costituito da cinque camere da letto, camera armadio, tre bagni, disimpegni, tre balconi coperti e uno scoperto. Il seminterrato, circondato su tre lati da un intercapedine ispezionabile e comunicante su un lato con viabilità interna carrabile di accesso ai due garage, è costituito da soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, cantina, disimpegni ed è direttamente comunicante con un garage. L'area esterna esclusiva pertinenziale, che circonda il fabbricato, è in parte destinata a giardino ospitante anche diversi alberi ed in parte pavimentata comprendente anche la rampa carrabile di accesso ai due garage e le scale pedonali di collegamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti diversi sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022, 26/01/2023 e 25/02/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

## 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)

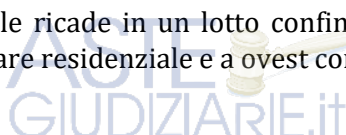
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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



## CONFINI

L'immobile ricade in un lotto confinante a sud con via Polusca, a est con via Isonzo, a nord con altra unità immobiliare residenziale e a ovest con altre due unità immobiliari residenziali.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	226,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	2,72 m	T - 1
Balconi scoperti	38,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	0,00 m	T - 1
Balconi coperti	79,00 mq	94,00 mq	0,40	37,60 mq	0,00 m	T - 1
Cantine e garage comunicanti	163,00 mq	191,00 mq	0,50	95,50 mq	2,40 m	S1
Garage non comunicante	22,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	2,33 m	S1
Giardino	518,00 mq	544,00 mq	0,10	54,40 mq	0,00 m	T
viabilità interna e di manovra	119,00 mq	123,00 mq	0,05	6,15 mq	0,00 m	S1 - T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>491,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>491,15 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 16/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 171, Part. 384 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 02 05
Dal 21/11/2000 al 16/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 171, Part. 273 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 18 00
Dal 16/06/2004 al 22/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 171, Part. 3032 Qualità Ente Urbano



		Superficie (ha are ca) 20 05
Dal 22/07/2004 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 171, Part. 3033 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 09 49
Dal 04/08/2004 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Zc. 1 Categoria A8 Cl.3, Cons. 11.5 vani Rendita € 2.138,13 Piano S1 - T - 1
Dal 12/07/2006 al 09/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Zc. 1 Categoria A8 Cl.3, Cons. 11.5 vani Rendita € 2.138,13 Piano S1 - T - 1
Dal 09/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A8 Cl.3, Cons. 16,5 Rendita € 3.067,75 Piano S1 - T - 1
Dal 09/11/2015 al 25/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A8 Cl.3, Cons. 16,5 vani Superficie catastale Totale: 517 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 494 mq Rendita € 3.067,75 Piano S1 - T - 1
Dal 25/07/2016 al 25/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A8 Cl.3, Cons. 16,5 vani Superficie catastale Totale: 447 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 423 mq Rendita € 3.067,75
Dal 25/09/2017 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 45 mq Superficie catastale Totale: 54 mq Rendita € 162,68 Piano S1
Dal 25/09/2017 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale: 26 mq Rendita € 52,27 Piano S1
Dal 25/09/2017 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 171, Part. 3033, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A8 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale Totale: 457 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 433 mq Rendita € 2.788,87 Piano S1 - T - 1 Graffato corte

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di un'incongruenza che è stata riscontrata relativamente al nominativo della proprietà indicata nelle visure storiche del catasto terreni riferite ai mappali 273 e 384 rispetto a quanto emerso dagli atti di compravendita.

Il bene trattasi (foglio 171, Part. 3033 sub.4) ha origine, con pratica LT0119871 del 21/09/2017, dalla variazione (per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione) del foglio 171 Part. 3033 sub. 1, a sua volta originato dalla variazione del foglio 171, Part. 3033 con pratica n. LT0122542 del 09/08/2013 (per ampliamento - ristrutturazione), a sua volta costituito il 04/08/2004 con pratica LT0160592.

Il mappale 3033 ente urbano deriva per tipo mappale del 22/07/2004 pratica n.LT0134320 dal mappale 3032 che a sua volta deriva, per variazione del 16/06/2004 pratica n. LT0123450, dei mappali 273 e 384 soppressi per effetto della variazione.



## 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	3033	4	1	A8	3	15 vani	Totale: 457 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 433 mq	2788,87 €	S1 - T - 1	correte	
	171	3033	2	1	C6	2	22 mq	Totale: 26 mq	52,27 €	S1		
	171	3033	3	1	C6	3	45 mq	Totale: 54 mq	162,68 €	S1		

### Corrispondenza catastale

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è riscontrata sostanziale corrispondenza, ad eccezione, oltre ad alcune puntuali difformità della distribuzione interna e della superficie utile di un garage, della destinazione d'uso di alcuni locali del piano seminterrato rilevata abitativa invece di non abitativa (cantina), come indicato sulla planimetria catastale coerentemente a quella autorizzata dai titoli edilizi abilitativi.

## PATTI



- Non risultano contratti di locazione in essere.

- Risulta trascritto un Atto d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Latina (atto Notaio Nasoni del 09/05/2001 rep.27611 trascritto con n. 7026 Registro Particolare il 11/05/2001), in cui si vincola a servizio della costruzione (costituita dai due edifici del complesso residenziale costruito in forza della Concessione Edilizia 106 del 2001) l'area di 2005mq, allora individuata nel N.C.T. di Latina al foglio 171 particelle 273 e 384, su cui è stata edificata.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione, con finiture di buona qualità, è risultata in discrete condizioni di manutenzione, , pur necessitando di alcuni interventi manutentivi sia per risolvere diffusi problemi di umidità (molto marcati in corrispondenza del soffitto della camera da letto, cucina e bagno n.1 del p. r. e sulla parete esterna del bagno n.3 del p.1° e in modo meno marcato in corrispondenze delle finestre della cucina e del bagno del piano seminterrato), sia per ripristinare il rivestimento del camminamento perimetrale in corrispondenza dell'intercapedine e sia di tipo impiantistico, in particolar modo per quanto riguarda gli impianti termo-idraulico, di condizionamento e dell'ascensore (attualmente non funzionante) che dovranno essere revisionati e sottoposti a verifica ed eventuale manutenzione Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2005 ed è stato oggetto di ampliamento nel 2012. L'esposizione è ottima, in quanto esposto su tutti e quattro i punti cardinali . Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'immobile con le relative finiture prevalenti: - struttura portante e solai: in calcestruzzo armato intelaiato. Non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione delle fondazioni, dei pilastri, delle travi e dei solai, ad eccezione di quelli visibili ad occhio nudo, che si manifestano in buone condizioni.

- Copertura a falde rivestita con tegole eccetto la copertura piana del balcone aggettante lato via Polusca del primo piano impermeabilizzata con guaina. - pareti esterne: del tipo a "cassa piena" con superfici esterne quasi nella totalità rivestite di cortina o di travertino e solo in corrispondenza dell'ingresso e dei balconi lato via Polusca intonacate. Anche i pilastri esterni dei balconi sono rivestiti di travertino così come di travertino sono realizzati i parapetti di gran parte dei balconi. L'immobile presenta lungo il confine un muretto perimetrale alto circa due metri con copertina in travertino; - altezza interna dei locali del piano seminterrato ca. 2,40 m ad eccezione di un garage (sub.2) dove l'altezza risulta di ca. 2,33 m; altezza interna dei locali ai piani rialzato e primo 2,70 m; - pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pittura bianca; - pavimentazione: i locali del piano rialzato e primo presentano prevalentemente una pavimentazione in parquet di colore chiaro, in buono stato di manutenzione, con listelli di dimensione 80cmx9cm disposti generalmente in direzione obliqua rispetto alle pareti; i locali del piano seminterrato, così come la cucina, i balconi, i bagni del

piano primo e un bagno al piano rialzato sono in ceramica (in un buono stato di manutenzione) ; i gradini delle scale interne presentano una pavimentazione e zoccolatura in pietra di colore scuro (in un buono stato di manutenzione); le aree pavimentate della corte esterna, compreso la rampa carrabile di accesso ai garage, presentano una pavimentazione generalmente tipo sanpietrini (in un discreto stato di manutenzione) ad eccezione del camminamento perimetrale l'immobile in ceramica (quest'ultimo da ristrutturare perché spesso distaccato dal sottostante manto di impermeabilizzazione) in cui sono inseriti degli elementi in vetrocemento (alcuni dei quali da sostituire)

- rivestimenti: generalmente costituiti da elementi in ceramica con effetto mosaico a forma quadrata, nei bagni generalmente ad altezza variabile sulle pareti in corrispondenza dei sanitari, in cucina solo in corrispondenza della parete interessata dal lavello e piano cottura e sulle superfici perimetrali del vano ascensore.

- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera di colore bianco, dotati di zanzariere e grate in ferro di colore verde e avvolgibili in alluminio con cassonetto esterno al piano primo (in alcuni casi con motore elettrico e in altri casi con meccanismo manuale); portoncino dell'ingresso principale al piano rialzato blindato a doppia anta esternamente in metallo di colore verde; portoni basculanti in metallo verniciati di verde dotati di movimentazione elettrica; cancello di metallo verniciato di verde a doppia anta a battente dotato di movimentazione elettrica in corrispondenza della rampa carrabile di ingresso su via Isonzo; cancello di metallo verniciato di verde a doppia anta a battente su via Polusca; cancello a battente metallico verniciato di verde in corrispondenza dell'ingresso pedonale dotato di copertura su via Isonzo.

- infissi interni:, porte interne in legno (generalmente sagomate ai piani rialzato e primo) laccate di bianco a battente oppure a scrigno, ad eccezione delle porte svertrate in metallo a scrigno presenti nel bagno e nella cucina del piano seminterrato e della porta in legno svertrata a doppia anta tra lo studio e il soggiorno del piano rialzato; porta blindata di comunicazione tra garage (sub.3) e seminterrato (sub.4) - Nell'immobile sono presenti sei bagni (due al piano rialzato, tre al piano primo e uno nel seminterrato) tutti dotati di water, bidet e lavello. Inoltre è presente una doccia nel bagno n.1 del p.r. , nei bagni n.1 e n.3 pel p.1° e nel bagno al piano seminterrato e una vasca da bagno nel n.2 del p.1° e nel bagno al piano seminterrato

- L'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V sottotraccia sfilabile con Q.E. e salvavita, impianto video-citofonico, rete internet, ed impianto antifurto;

- L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario (con autoclave posta nell'allargamento dell'intercapedine perimetrale del piano seminterrato) ed impianto termico, quest'ultimo costituito da due circuiti (uno interessante il piano rialzato e l'altro i piani primo e seminterrato) ciascuno con caldaia murale esterna a condensazione collegata ai terminali di riscaldamento a radiatori generalmente in acciaio di tipo verticale ad eccezione del piano interrato dove ai termosifoni presenti nel locale lavanderia e nel bagno si aggiungono a quattro termoconvettori (unita fan coil a pavimento così distribuiti: uno in cucina, due in soggiorno/pranzo e uno in bagno. In ogni stanza, ad esclusione dei bagni, dei piani rialzato e primo e nel soggiorno/pranzo del piano interrato è presente uno split dell'impianto di condizionamento. Nel soggiorno/pranzo del piano interrato è presente un camino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della società esecutata, insieme al suo nucleo familiare .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1994 al 12/07/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	21/06/1994	36560	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	22/06/1994	7342	11021
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2006 al 05/04/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Narciso Ernesto	12/07/2006	19131	5793
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	18/07/2006	25029	14435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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'atto di provenienza e l'atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 28/05/2018  
Reg. gen. 12370 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Coppola Giuseppe  
Data: 25/05/2018  
N° repertorio: 79236  
N° raccolta: 42751

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 13/12/2021  
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Si precisa che La Banca Popolare di Spoleto S.P.A. è stata incorporata nel Banco di Desio e della Brianza S.P.A., con sede legale in Desio (MB), via Rovagnati n. 1 codice fiscale n. 01181770155, con efficacia giuridica a far data dal 1.07.2019, giusta atto di fusione del 29.05.2019.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile pignorato, a destinazione residenziale, è ubicato nella zona R3 del Piano Regolatore Generale che destina l'area a "Ridimensionamento edilizio e viario" e nel Piano Particolareggiato Esecutivo R3.

### **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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Documentazione per rilascio della Concessione Edilizia relativamente al "Progetto per la realizzazione di un intervento unitario su due lotti di piano" comprendente relazione tecnica (relazione e asseveramento L.13/89, visto del 30/7/99, prot. 66423/19423 del 03/08/99) e grafici del progetto (Tav.1, 2°, 2Bis, 3, 4 e 5).
- Concessione Edilizia n.106 del 19/07/01.
- Comunicazione di inizio lavori (relativi al C.E. n.106/01) dichiarata e firmata in data 19/07/2001 (visto del 20/07/2001, prot. 73694 del 24/07/2001).
- Richiesta di proroga dei lavori (relativi al C.E. n.106/01) prot. 68812 del 09/07/2004.
- Determinazione dirigenziale di proroga n. 68812/04 del 04/11/2004 (di un anno dei lavori relativi al C.E. n.106/01).
- Comunicazione di fine lavori (relativi al C.E. n.106/01) dichiarata e firmata in data 20/09/2005 (prot. 99892 del 20/09/2005).
- Documentazione relativa alla pratica strutturale per il Genio Civile comprendente: Deposito denuncia dei lavori e accettazione del collaudatore, prot. 484 del 06/03/2002, posizione 625; Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori (firmata 09/06/2009, visto del 11/06/2009, prot. 68011 del 16/06/09, in cui si dichiara strutture ultimate il 20/04/2004); Certificato di Collaudo Statico (firmato il 12/07/2009, prot. 78767 del 14/07/2009).
- Richiesta rilascio del certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/01 (prot. 48499 del 28/04/2011).
- Richiesta Accertamento di Conformità n.44/AC/12 prot. 88046 del 09/08/2012 a cui sono allegati la relazione tecnica illustrativa, il rilievo fotografico e le tavole progettuali (tav. 1 e 2).
- Permesso a Costruire in Sanatoria n.42/PC/2012 del 11/09/2012;
- D.I.A. del 20/09/2012 prot. 101038 pratica n.726/12 a cui sono allegati il rilievo fotografico, le tavole progettuali (tav. 1 e 2) e la relazione tecnica (L.R. 10/01);
- Richiesta Accertamento di Conformità n.21/AC/13 prot. 46200 del 05/04/2013 presentata il 04/04/2013 a cui sono allegati la relazione tecnica illustrativa, il rilievo fotografico e le tavole progettuali (tav. 1 e 2).
- Permesso a Costruire in Sanatoria n.62/PC/2013 del 13/11/2013;

La costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n.106 rilasciata dal Comune di Latina in data 19/07/2001 in base al "Progetto per la realizzazione di un intervento unitario su due lotti di piano" che ha previsto la demolizione di un fabbricato esistente (costruito in forza della Concessione Edilizia Comunale del 19/10/66). Negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.106 il macrolotto comprende un lotto con destinazione "Conservazione del volume - Completamento", un lotto con destinazione "Nuovo lotto" con tipologia "I3" e una frazione destinata a viabilità e parcheggi che non è stata però rilevata durante il sopralluogo. L'immobile pignorato è identificato con l'edificio 1 che era ubicato nella frazione lotto con destinazione "conservazione del volume - completamento". La Concessione Edilizia n.106/01 fa riferimento all'Atto d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Latina (atto Notaio Nasoni del 09/05/2001 rep.27611 trascritto con n. 7026 Registro Particolare il 11/05/2001), in cui si vincola a servizio della costruzione l'area di 2005mq, individuata nel N.C.T. di Latina al foglio 171 particelle 273 e 384, su cui è stata edificata.

Nel 28/04/2011 è stata richiesta il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/01. Non è prevenuto, in seguito alle indagini effettuate, il certificato di agibilità richiesto.

Nel 09/08/2012 è stato richiesto l'accertamento di conformità ed in seguito ad esso è stato rilasciato il 11/09/2012 il Permesso di Costruire in sanatoria n.42/2012. Oggetto della richiesta risultano i seguenti interventi eseguiti sull'edificio n.1 ospitante il bene di cui trattasi: Accorpamento delle unità residenziali in un'unica unità residenziale e realizzazione di scale su balcone lato via Isonzo (risalenti al 2004); Realizzazione di cantina al di sotto del fabbricato e intercapedini (risalenti al 2004); Realizzazione di autorimessa nel piano seminterrato e ampliamento di balconi del piano rialzato (risalenti a febbraio 2012); Modifiche distributive

interne (risalenti al 2005).

Il 20/09/2012 viene presentata DIA n.726/12 (ai sensi degli artt. 3 e 6 della L.R. n.21 del 11/08/09 così come modificata L.R. n.10 del 13/08/11) per interventi, eseguiti sull'edificio ospitante il bene di cui trattasi, di l'ampliamento residenziale al piano primo e ampliamento non residenziale al piano seminterrato destinato a cantina.

Il 05/04/2013 è stato richiesto l'accertamento di conformità , a seguito del quale è stato rilasciato il 13/11/2013 il Permesso di Costruire in sanatoria n.62/2013, come integrazione della richiesta di accertamento di conformità del 09/08/2012 dove si dichiara che per mero errore non è stato riportato l'ampliamento di un terrazzo al piano primo e la trasformazione di una finestra in portafinestra esistenti già nel 2004.



### **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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - Permesso a Costruire in Sanatoria n.62/PC/2013 del 13/11/2013, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza ad eccezione dei seguenti punti:

-la destinazione di alcuni locali al piano seminterrato è stata rilevata di tipo abitativa invece di tipologia autorimessa/cantina avendo rilevato la presenza di una cucina (dove risulta variata anche la dimensione di una finestra) di un locale lavanderia e di un bagno con servizi igienici, lavandino, doccia e vasca da bagno;

-la superficie di un garage (sub.2) risulta maggiore di quella indicata negli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo e nella planimetria catastale per l'errata posizione di murature delimitanti due lati del locale (verso l'intercapedine e le scale esterne).

-al piano terra, in corrispondenza di un bagno, risulta variata la distribuzione interna con la formazione di un antibagno, con conseguente riduzione del corrispondente bagno, non indicato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e nelle planimetrie catastali.

-al piano seminterrato, in un garage (sub.3) risultano presenti due finestre non indicate negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo (indicate invece nella planimetria catastale)

-al piano terra non risulta presente una finestra indicata invece negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo (non indicata invece nella planimetria catastale) mentre in un bagno si è rilevata la presenza di una porta finestra al posto della finestra indicata negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

-al piano primo non risulta presente una finestra indicata negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo (non indicata invece nella planimetria catastale)

Occorrerà eseguire, per quanto riguarda sia i locali del piano seminterrato con destinazione d'uso diversa sia il garage con dimensioni difformi, un intervento di ripristino dei luoghi così come autorizzati dall'ultimo titolo abilitativo mediante una SCIA in sanatoria che permetterebbe di regolarizzare anche la variazione della distribuzione interna e dei prospetti.

Nel fascicolo della richiesta del certificato di agibilità sono rinvenute dichiarazioni di conformità di "impianto



bagni, termosifoni, climatizzatori e attacco gas” del 10/10/2007 e dell’impianto elettrico del 26/04/2011 che fanno riferimento all’immobile nello stato antecedente alle modifiche apportate con l’intervento di ampliamento.

Il sottoscritto è stato impossibilitato a redigere il certificato energetico/APE dell’immobile e conseguentemente a effettuare il deposito dello stesso c/o l’ufficio regionale preposto in quanto non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo dell’impianto termico, certificazioni necessarie ad esperire l’incombenza prevista dalla normativa energetica vigente (libretto di centrale e rapporto di efficienza energetica). Per quanto innanzi sarà cura dell’acquirente, previa verifica dell’impianto de quo, regolarizzare tale aspetto e successivamente provvedere a dotare l’immobile della relativa certificazione energetica. Dovendosi quindi prevedere una revisione generale e manutenzione degli impianti a servizio dell’immobile, con rilascio delle relative attestazioni di conformità, nel valore finale del bene si è tenuto conto di tale aspetto.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri condominiali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano quarto, scala B, interno 26, di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano quarto della scala B e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 69, deriva da un intervento edilizio di trasformazione di un locale tecnico, i cui lavori sono stati interrotti e non completati (si è rilevata la presenza sia di materiale da costruzione e che di risulta), e necessita quindi di lavori di completamento relativamente alle finiture e agli impianti. Il progetto della nuova unità abitativa prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, oltre un balcone scoperto accessibile dalla camera da letto e da un ampio terrazzo prevalentemente scoperto, comprendente un'area coperta antistante il bagno e il soggiorno, dai quali è accessibile.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2023.

Custode delle chiavi: avv. Schillaci Eleonora

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che

si allegano alla presente per farne parte integrante.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.20) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 31, di forma trapezoidale ed estensione in pianta di circa 43 mq netti, è dotato di porta basculante in lamiera zincata, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2023.

Custode delle chiavi: avv. Schillaci Eleonora

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

### **BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche

quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 27, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

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

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 28, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

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

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

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

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

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

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, 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)

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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)

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

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)



---

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

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**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

L'appartamento di cui trattasi, posto al piano quarto, interno 26, scala B, confina:

- a nord con altra unità immobiliare della scala A;
- a ovest con con aree comuni condominiali come il pianerottolo/vano scala (sub.66) e terrazzo scoperto (sub.63) e affaccio su spazio esterno condominiale (lato autorimessa);
- a sud con con aree comuni condominiali come il pianerottolo/vano scala (sub.66) e terrazzo scoperto (sub.63) e affaccio su spazio esterno condominiale (lato giardino);
- a est affaccio su spazio esterno condominiale (lato giardino).

---

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Il box auto di cui trattasi confina:

- a est con rampa comune di accesso all'interrato e a nord/est con spazio comune di transito e manovra (sub.61);
- a nord con una altro box auto (sub.32);
- a sud/ovest con terrapieno con soprastante spazio comune.

---

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Il posto auto scoperto di cui trattasi confina:

- a nord e a ovest con spazio comune del piano terra (sub.67);
- a sud con un altro posto auto di analoga tipologia (sub.28);
- a est affaccio sullo spazio comune di transito e manovra del piano interrato(sub.61).



**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Il posto auto scoperto di cui trattasi confina:

- a ovest con spazio comune del piano terra (sub.67);
- a nord un altro posto auto di analoga tipologia (sub.27);
- a sud con un altro posto auto di analoga tipologia (sub.29);
- a est affaccio sullo spazio comune di transito e manovra del piano interrato(sub.61).



**CONSISTENZA**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,75 m	4
Terrazze (area scoperta)	113,00 mq	121,00 mq	0,25	30,25 mq	0,00 m	4
Terrazza (area coperta)	15,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	2,60 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,42 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





Per le ragioni illustrate nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", in termini del tutto cautelativi, si è valutato di considerare ai fini estimativi e della vendita le superfici così come autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo (S.L.= 23mq circa) rispetto a quella rilevata durante il sopralluogo (S.L.= 49mq circa).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 67 mq Rendita € 62,28 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 19/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 67 mq Superficie catastale Totale 83 mq Rendita € 62,28 Piano 4
Dal 19/06/2018 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 69, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 74 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte: 54 mq Rendita € 135,57 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.69) ha origine, con pratica LT0075796 del 18/06/2018 (Variazione destinazione: locali di deposito - abitazione), dal sub. 26 (costituzione del 04/03/2009 con pratica n. LT0070779). Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo

		Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 31, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 43 mq Rendita € 68,84 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 31, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 68,84 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.31) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.

#### **BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 10,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.27) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.



**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 10,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.28) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.



**DATI CATASTALI**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	69	2	A3	2	2,5 vani	Totale: 74 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 54 mq	135,57 €	4	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	31	2	C6	2	43 mq	48 mq	68,84 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	27	2	C6	1	10 mq	10 mq	10,33 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	28	2	C6	1	10 mq	10 mq	10,33 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### PATTI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

- Atto d'Obbligo Edilizio - trascrizione del 17/12/2013 Reg. Part. 19283 Reg. Gen. 29510 - Notaio Coppola Giuseppe (repertorio 68426/35246 del 13/12/2013); a favore: Comune di Latina; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto, irrevocabile senza in consenso espresso del Comune di Latina, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per sé ed aventi causa, ai sensi dell'art.3, comma sesto, della Legge Regione Lazio n.13 del 16/04/2009, si obbliga a destinare unità immobiliare alla locazione a canone concordato di cui art.2, comma terzo, della Legge 09/12/1998 n.431, per un periodo non inferiore a otto anni dalla data di locazione, fatto salvo il caso in cui la medesima unità immobiliare sia utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a 5 anni.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si

obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina , località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
  - b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
  - c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
  - d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.
- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

---

#### **BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);  
a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina , località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
  - b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
  - c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
  - d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.
- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

---

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);  
a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina , località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
  - b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
  - c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
  - d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.
- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

---

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre per le finiture presenti e necessita di un intervento di completamento con l'esecuzione degli impianti, tra i quali si evidenzia quello elettrico (da completare), idrico-sanitario (da completare), termico, citofonico, tv e gas e delle finiture come infissi (da completare), intonaci (da completare), tinteggiature, rivestimenti (in corrispondenza del bagno e dell'angolo cottura) e pavimentazione del bagno (con ogni probabilità rialzata da un massetto che ingloba le tubazioni di scarico). Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il box auto risulta in discrete condizioni di manutenzione ed rifinito con materiali ordinari: porta basculante in lamiera zincata, pavimentazione in cemento industriale liscio e tamponature in blocchi di calcestruzzo.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il posto auto risulta in discrete condizioni di manutenzione

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il posto auto risulta in discrete condizioni di manutenzione

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al



locale autorimessa posto al piano interrato.

---

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

---

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

---

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

---

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009. Nel 2013 sono iniziati lavori, per il cambio di destinazione d'uso del bene pignorato da locale tecnico ad abitazione, non ancora completati. L'appartamento risulta quindi non in uno stato finito ma sono da eseguire o ultimare gli impianti e le finiture.

L'esposizione è buona. Il locale soggiorno/pranzo con angolo cottura ha affacci sia sud che a est, il bagno ha un affaccio a est e la camera da letto a ovest. L'appartamento, situato al quarto ed ultimo piano dell'immobile, è accessibile dalla sola scala B condominiale e non dall'ascensore condominiale che presenta sbarchi dal piano interrato fino al piano terzo. Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'appartamento con le relative finiture prevalenti di quest'ultimo:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solai: latero-cementizi;
- copertura piana con pluviale, ancorato sul pilastro centrale del terrazzo coperto, che scarica le acque meteoriche sull'antistante terrazzo scoperto.
- pareti esterne: le pareti esistenti lato sud e ovest probabilmente del tipo a "cassa vuota" con superfici esterne intonacate; la parete verso est, da intonacare, risulta parzialmente eseguita con mattoni semipieni di spessore 30cm (in corrispondenza del bagno) e parzialmente eseguita con un foglio di mattoni forati (a dieci fori) di spessore 10cm (in corrispondenza del soggiorno/pranzo); la superficie interna delle murature perimetrali esistenti lato nord, ovest ed sud risulta intonacata e tinteggiata con pittura bianca; i terrazzi sono delimitati da parapetti che presentano una copertina in travertino in corrispondenza del confine con altra unità immobiliare (lato nord), su cui è presente anche recinzione metallica sovrastante verniciata di bianco, e con il terrazzo condominiale, e una copertina in lamiera con corrimano in tubolare metallico (parzialmente arrugginito) in corrispondenza del perimetro dell'edificio.
- altezza interna dei locali: ca. 2,75 m (ca. 2.60 m in corrispondenza del terrazzo coperto);
- pareti interne: tramezzi eseguiti con forati (dieci fori) posati a foglio ancora da intonacare;
- pavimentazione: in gres porcellanato dim. 32x32 cm all'interno dell'abitazione (in discrete condizioni ad eccezione di quelle del bagno dove sono parzialmente rimosse). Nei terrazzi pavimentazione in ceramica di formato dim. 20x20 nelle aree scoperte (in cattivo stato di manutenzione) e in cotto di formato dim. 15x15 nell'area coperta delimitata da una striscia di elementi di travertino 10x10;
- rivestimenti: non sono presenti rivestimenti;
- infissi esterni: sono presenti una finestra in soggiorno/pranzo e una portafinestra in camera da letto in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc con cassonetto non incassato. Sulla tamponatura in fase di realizzazione (lato est) è inserita un infisso comprensivo di vetrata e porta che probabilmente dovrà essere sostituito perché non compatibile con le aperture della parete eseguite ed autorizzate;
- infissi interni: porta di ingresso blindata rivestita con laminato tinta ciliegio. Non sono state montate le porte interne;
- Il bagno è in fase di realizzazione e da progetto era concepito composto di water, bidet, doccia e lavello, per i quali sono stati predisposte le tubazioni di adduzione e di scarico ed è stato collocato nel tramezzo la cassetta di scarico wc da incasso.
- Impianto elettrico: l'immobile è parzialmente dotato di impianto elettrico a 220 V, in fase di completamento. Non è stata rilevata la presenza di un quadro elettrico e del dispositivo salvavita;
- Dell'impianto idrico-sanitario è stata rilevata la sola predisposizione delle tubazioni di adduzione e di scarico dei sanitari del bagno. Non è stata rilevata alcuna predisposizione delle tubazioni per l'angolo cottura;
- Non è presente l'impianto termico ma la sola predisposizione sulla parete di confine del balcone coperto di alcune tubazioni per la caldaia murale esterna. Non è stata rilevata la presenza quindi di caldaia, termosifoni e rete di distribuzione.
- Sul terrazzo principale si è rilevata la presenza di quattro caminetti di areazione, a servizio delle u.i. sottostanti, di altezza circa 1,2m.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre per le finiture presenti e necessita di un intervento di completamento con l'esecuzione degli impianti, tra i quali si evidenzia quello elettrico (da completare), idrico-sanitario (da completare), termico, citofonico, tv e gas e delle finiture come infissi, intonaci, tinteggiature, rivestimenti (in corrispondenza del bagno e dell'angolo cottura) e pavimentazione del bagno (con ogni probabilità rialzata da un massetto che ingloba le tubazioni di scarico). Dei predetti aspetti caratteristici si è

tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano interrato che ospita il box auto e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
- pareti: in blocchetti di calcestruzzo tinteggiati non intonacati;
- altezza interna del locale: ca. 2,42 m;
- pavimentazione: in cemento industriale liscio;
- infissi: porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale;
- Impianto elettrico e luci: FM e luci.

Si è rilevata, all'interno del locale, la presenza di un pilastro in c.a. su cui si innestano delle travi in c.a. ribassate del solaio di copertura (altezza interna netta di circa 2,2 m in corrispondenza delle travi).

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.

#### **BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Il posto auto, che non risulta essere delimitato da alcuna segnaletica orizzontale, ha accesso mediante cancello in metallo ad apertura manuale (in mediocre stato di manutenzione) ed è su un lato delimitato da un parapetto in muratura con copertina in travertino.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano terra che ospita il bene, e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
- pavimentazione: prevalentemente in gres;

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Il posto auto, che non risulta essere delimitato da alcuna segnaletica orizzontale, ha accesso mediante cancello in metallo ad apertura manuale (in mediocre stato di manutenzione) ed è su un lato delimitato da un parapetto in muratura con copertina in travertino.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano terra che ospita il bene, e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
- pavimentazione: prevalentemente in gres;

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 8** - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 9** - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 10** - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 11** - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 8** - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 13/12/2021  
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritto il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

trattasi.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 13/12/2021  
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.

### **BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Latina il 13/12/2021  
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.



#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---



**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

---

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso a Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;

-S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006 e del Permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.llo n.33/AC/11 del 31/05/2011.

Ai sensi della Legge Regione Lazio n.13 del 16/04/2009, avente ad oggetto "Disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", per il cambio di destinazione d'uso del locale tecnico con realizzazione di una nuova distinta unità immobiliare abitativa al piano sottotetto, in data 27/06/2013, prot. 86577, è stata presentata al Comune di Latina Denuncia di Inizio Attività con successiva comunicazione di proroga di fine lavori del 14/06/2016. Per la suddetta D.I.A. è stata presentata in data 26/06/2018 fine lavori, dichiarando che in data 25/06/2017 sono stati ultimati i lavori limitatamente alle opere murarie precisando che mancavano da eseguire opere di finitura interne ed esterne ed impiantistiche. Per il completamento di tali lavori è stata presentata la S.C.I.A. il 26/06/2018, e in seguito ad una nota del Comune di Latina del 26/07/2018 prot.101989, il giorno 21/08/2018 è stato depositata l'integrazione di documentazione richiesta.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Atto d'Obbligo Edilizio - trascrizione del 17/12/2013 Reg. Part. 19283 Reg. Gen. 29510 - Notaio Coppola Giuseppe (repertorio 68426/35246 del 13/12/2013); a favore: Comune di Latina; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto, irrevocabile senza in consenso espresso del Comune di Latina, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per sé ed aventi causa, ai sensi dell'art.3, comma sesto, della Legge Regione Lazio n.13 del 16/04/2009, si obbliga a destinare l'unità immobiliare di cui trattasi alla locazione a canone concordato di cui art.2, comma terzo, della Legge 09/12/1998 n.431, per un periodo non inferiore a otto anni dalla data di locazione, fatto salvo il caso in cui la medesima unità immobiliare sia utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a 5 anni.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006): Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.



### **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.

Sebbene non risultino ancora ultimati i lavori, indicati nella S.C.I.A. del 26/06/2018 per il completamento delle opere di cui alla D.I.A. del 27/06/2013, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da progetto allegato alla D.I.A..

Considerando che la S.C.I.A. non è più in corso di validità, occorrerà presentare una nuova pratica per completare le lavorazioni impiantistiche e di finitura come il completamento impianti, intonaci, rivestimenti, pavimentazione, infissi esterni ed interni. Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

Il sottoscritto è stato impossibilitato a redigere il certificato energetico/APE dell'immobile e conseguentemente a effettuare il deposito dello stesso c/o l'ufficio regionale preposto in quanto l'appartamento è allo stato grezzo considerando il mancato completamento delle finiture e l'assenza dell'impianto termico.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.lo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:  
- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);  
a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;
- comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09
- documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006):

Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006, alla D.I.A. del 27/06/2013 e alla S.C.I.A. del 26/06/2018. Dalla planimetria del piano interrato del fabbricato (inclusa nella Tav.2 "piante" del P.C. n.30/2006 e riportata anche sui grafici degli ultimi due titoli abilitativi) risulta una diversa distribuzione dei box auto e degli spazi di manovra correlati e una superficie interrata destinata al box auto minore di quella riscontrata. La superficie netta del box allo stato dei luoghi (circa 43mq) risulta maggiore di quella indicata sugli elaborati (circa 19mq). Tale difformità non comporterebbe una "variazione essenziale" in base all'art.32 comma 2 del DPR n.380/2001 e in base all'art.17 comma 3 L.R. n.15/2008 "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie...". Tuttavia, al fine di regolarizzare lo stato di fatto, attesa la necessità di dover verificare eventuali altre difformità sussistenti su altre unità immobiliari presenti al piano, tre delle quali peraltro visionate dallo scrivente, che hanno evidenziato la presenza di difformità di maggiori superfici e riconducibili ad altri lotti di vendita, si dovrà valutare la possibilità di sanare tali difformità nell'ambito di una pratica edilizia unitaria.

Per tale ragione, in termini del tutto cautelativi, vista l'indeterminatezza dovuta alla mancanza di verifiche condotte su altre unità immobiliari, si è valutato di considerare ai fini estimativi e della vendita le superfici così come autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo, che pertanto dovranno essere ripristinate, prevedendo la decurtazione, dal valore della stima, delle spese per l'intervento di ripristino e della relativa pratica edilizia.



#### **BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot. n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006): Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati D.I.A. del 27/06/2013 in cui si evince la destinazione d'uso della superficie interessata dal bene a parcheggi.

Si precisa comunque che la configurazione dei posti auto, così come identificati catastalmente, coincide con la configurazione indicata nella planimetria dello "stato attuale" che prevede quattro posti auto adiacenti e non con la planimetria "di progetto" che prevede per la stessa area tre posti auto adiacenti.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.lo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;

b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;

c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006): Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati D.I.A. del 27/06/2013 in cui si evince la destinazione d'uso della superficie interessata dal bene a parcheggi.

Si precisa comunque che la configurazione dei posti auto, così come identificati catastalmente, coincide con la configurazione indicata nella planimetria dello "stato attuale" che prevede quattro posti auto adiacenti e non con la planimetria "di progetto" che prevede per la stessa area tre posti auto adiacenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.30, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 4**

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e

04/04/2023) e via pec (17/04/2023).

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.25) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 33, di forma trapezoidale ed estensione in pianta di circa 42 mq netti, è dotato di serranda avvolgibile metallica ad apertura manuale, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2023.

Custode delle chiavi: avv. Schillaci Eleonora

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso

pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 29, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

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

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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

##### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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)

## BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

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

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

Il box auto di cui trattasi confina:

- a est con una altri box auto (sub.31, 32 e 34);
- a nord con una altro box auto (sub.37) e spazio comune di transito e manovra (sub.61);
- a sud e ovest con terrapieno con soprastante spazio comune.

### BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

Il posto auto scoperto di cui trattasi confina:

- a ovest con spazio comune del piano terra (sub.67);
- a nord un altro posto auto di analoga tipologia (sub.28);
- a sud con un altro posto auto di analoga tipologia (sub.30);
- a est affaccio sullo spazio comune di transito e manovra del piano interrato(sub.61).

## CONSISTENZA

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	31,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,43 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

per le ragioni illustrate nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", in termini del tutto cautelativi, si è valutato di considerare ai fini estimativi e della vendita le superfici così come autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo (S.L.= 35mq circa) rispetto a quella rilevata durante il sopralluogo (S.L.= 47mq circa).

#### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 214, Part. 1082, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 43 mq Rendita € 68,84 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 214, Part. 1082, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 68,84 Piano S1
------------------------------	-------------------	---



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.33) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.

**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 29, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 10,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 29, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,33 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.29) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.



DATI CATASTALI

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	33	2	C6	2	43 mq	48 mq	68,84 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	29	2	C6	1	10 mq	10 mq	10,33 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**PATTI****BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni

Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

---

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);  
a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina , località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

---

### **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il box auto risulta in discrete condizioni di manutenzione ed rifinito con materiali ordinari: impianto luci e FM (in cattivo stato di manutenzione), serranda avvolgibile in metallo, pavimentazione in cemento industriale liscio e tamponature in blocchi di calcestruzzo.

---

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il posto auto risulta in discrete condizioni di manutenzione

---

### **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

---

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste



il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano interrato che ospita il box auto e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
- pareti: in blocchetti di calcestruzzo tinteggiati non intonacati;
- altezza interna del locale: ca. 2,43 m;
- pavimentazione: in cemento industriale liscio;
- infissi: serranda avvolgibile in metallo ad apertura manuale;
- Impianto elettrico e luci: FM e luci.

Si è rilevata, all'interno del locale, la presenza di travi in c.a. ribassate del solaio di copertura (altezza interna netta di circa 2,2 m in corrispondenza delle travi).

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Il posto auto, che non risulta essere delimitato da alcuna segnaletica orizzontale, ha accesso mediante cancello in metallo ad apertura manuale (in mediocre stato di manutenzione) ed è su un lato delimitato da un parapetto in muratura con copertina in travertino.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano terra che ospita il bene, e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);

- pavimentazione: prevalentemente in gres;  
Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.



#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo

repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.lo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);

a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006): Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006, alla D.I.A. del 27/06/2013 e alla S.C.I.A. del 26/06/2018. Dalla planimetria del piano interrato del fabbricato (inclusa nella Tav.2 "piante" del P.C. n.30/2006 e riportata anche sui grafici degli ultimi due titoli abilitativi) risulta una diversa distribuzione dei box auto e degli spazi di manovra correlati e una superficie interrata destinata al box auto minore di quella riscontrata. La superficie netta del box allo stato dei luoghi (circa 42mq) risulta maggiore di quella indicata sugli elaborati (circa 31mq). Tale difformità non comporterebbe una "variazione essenziale" in base all'art.32 comma 2 del DPR n.380/2001 e in base all'art.17 comma 3 L.R. n.15/2008 "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie...". Tuttavia, al fine di regolarizzare lo stato di fatto, attesa la necessità di dover verificare eventuali altre difformità sussistenti su altre unità immobiliari presenti al piano, tre delle quali peraltro visionati dallo scrivente, che hanno evidenziato la presenza di difformità di maggiori superfici e riconducibili ad altri lotti di vendita, si dovrà valutare la possibilità di sanare tali difformità nell'ambito di una prativa edilizia unitaria.

Per tale ragione, in termini del tutto cautelativi, vista l'indeterminatezza dovuta alla mancanza di verifiche condotte su altre unità immobiliari, si è valutato di considerare ai fini estimativi e della vendita le superfici così come autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo, che pertanto dovranno essere ripristinate, prevedendo la decurtazione, dal valore della stima, delle spese per l'intervento di ripristino e della relativa pratica edilizia.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;

-D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;

-S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.lo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;

b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;

c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006):

Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s;

Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.



Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati D.I.A. del 27/06/2013 in cui si evince la destinazione d'uso della superficie interessata dal bene a parcheggi.

Si precisa comunque che la configurazione dei posti auto, così come identificati catastalmente, coincide con la configurazione indicata nella planimetria dello "stato attuale" che prevede quattro posti auto adiacenti e non con la planimetria "di progetto" che prevede per la stessa area tre posti auto adiacenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).

**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.5) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 43, di forma trapezoidale ed estensione in pianta di circa 20 mq netti, è dotato di porta basculante in lamiera zincata, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2023.

Custode delle chiavi: avv. Schillaci Eleonora

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso

pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 30, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

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

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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

##### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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)



**BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

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**

---

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il box auto di cui trattasi confina:

- a sud con spazio comune di transito e manovra (sub.61);
- a nord con una altro box auto (sub.44), locale condominiale (sub.65);
- a ovest con una altro box auto (sub.42);
- a est con locali condominiali (sub.59 e 65).

**BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il posto auto scoperto di cui trattasi confina:

- a sud e a ovest con spazio comune del piano terra (sub.67);
- a nord con un altro posto auto di analoga tipologia (sub.29);
- a est affaccio sullo spazio comune di transito e manovra del piano interrato(sub.61).



**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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

Box auto	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 32,02 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 32,02 Piano S1
------------------------------	-------------------	--



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.43) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.

**BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 30, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 10,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 30, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,33 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.30) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	43	2	C6	2	20 mq	23 mq	32,02 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	30	2	C6	1	10 mq	10 mq	10,33 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

## PATTI

### BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).



---

#### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;

b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;

c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

---

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il box auto risulta in discrete condizioni di manutenzione ed rifinito con materiali ordinari: porta basculante in lamiera zincata, pavimentazione in cemento industriale liscio e tamponature in blocchi di calcestruzzo.

---

#### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il posto auto risulta in discrete condizioni di manutenzione

---

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

---

#### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870,



trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..



### BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

Non è stata rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano interrato che ospita il box auto e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
- pareti: in blocchetti di calcestruzzo tinteggiati non intonacati;
- altezza interna del locale: ca. 2,45 m;
- pavimentazione: in cemento industriale liscio;
- infissi: porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale;
- Impianto elettrico e luci: FM e luci.

Si è rilevata, all'interno del locale, la presenza di travi in c.a. ribassate del solaio di copertura (altezza interna netta di circa 2,2 m in corrispondenza delle travi) e di tubazioni in corrispondenza del soffitto e della parete lato est.

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.



### BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Il posto auto, che non risulta essere delimitato da alcuna segnaletica orizzontale, ha accesso mediante cancello in metallo ad apertura manuale (in mediocre stato di manutenzione) ed è su un lato delimitato da un parapetto in muratura con copertina in travertino.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano terra che ospita il bene, e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
  - solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
  - pavimentazione: prevalentemente in gres;
- Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI



**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.

## BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo

repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

---

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.lo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:  
- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);

a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006): Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006, alla D.I.A. del 27/06/2013 e alla S.C.I.A. del 26/06/2018. Dalla planimetria del piano interrato del fabbricato (inclusa nella Tav.2 "piante" del P.C. n.30/2006 e riportata anche sui grafici degli ultimi due titoli abilitativi) risulta una diversa distribuzione dei box auto e delle aree condominiali, con difformità nel posizionamento dei tramezzi di separazione delle diverse u.i.

Tuttavia, al fine di regolarizzare lo stato di fatto, attesa la necessità di dover verificare eventuali altre difformità sussistenti su altre unità immobiliari presenti al piano, tre delle quali peraltro visionati dallo scrivente riconducibili ad altri lotti di vendita e risultanti difformi, si dovrà valutare la possibilità di sanare tali difformità nell'ambito di una prativa edilizia unitaria. Per tale ragione, dal valore della stima, sarà decurtata una parte della stima delle spese di regolarizzazione relativa ad una pratica collettiva.

#### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;
- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.llo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la

S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:  
- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005);  
a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;

b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;

c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006):  
Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s;  
Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n. 77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati D.I.A. del 27/06/2013 in cui si evince la destinazione d'uso della superficie interessata dal bene a parcheggi.

Si precisa comunque che la configurazione dei posti auto, così come identificati catastalmente, coincide con la configurazione indicata nella planimetria dello "stato attuale" che prevede quattro posti auto adiacenti e non con la planimetria "di progetto" che prevede per la stessa area tre posti auto adiacenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.28, PIANO S1**

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).

### **BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA EUGENIO MONTALE N.32, PIANO T**

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione

relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).





LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.4) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A).

Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus).

Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato.

Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 44, di forma irregolare ed estensione in pianta di circa 62 mq netti, è dotato di porta basculante in lamiera zincata, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2023.

Custode delle chiavi: avv. Schillaci Eleonora

Per l'espletamento dell'incarico sono stati eseguiti due sopralluoghi tecnici in data 04/11/2022 e 24/04/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente per farne parte integrante.



## 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

Il box auto di cui trattasi confina:

- a ovest con terrapieno con soprastante spazio comune e un altro box auto (sub.40);
- a est con un altro box auto (sub.45) e con spazio comune di transito e manovra (sub.61);
- a sud con un altri box auto (sub.41, 42 e 43)
- a nord con terrapieno con soprastante spazio comune e un altro box auto (sub.45)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	18,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,42 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per le ragioni illustrate nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", in termini del tutto cautelativi, si è valutato di considerare ai fini estimativi e della vendita le superfici così come autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo (S.L.= 22mq circa) rispetto a quella rilevata durante il sopralluogo (S.L.= 67mq circa).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 302 Qualità Orto irriguo

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 43 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,40
Dal 28/12/1993 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 407 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19 31 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 14,96
Dal 05/02/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 214, Part. 1082 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 19 74
Dal 04/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 44, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 62 mq Rendita € 99,26 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 214, Part. 1082, Sub. 44, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 62 mq Superficie catastale totale 66 mq Rendita € 99,26 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 214, Part. 1082 sub.44) è costituito con pratica n. LT0070779 del 04/03/2009. Il mappale 1082 ente urbano deriva per variazione del 05/02/2009 pratica n.LT0031464 dei mappali 302 e 407 soppressi per effetto della medesima variazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	214	1082	44	2	C6	2	62 mq	totale 66 mq	99,26 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non risultano atti di locazione in essere.

Si elencano e descrivono i seguenti documenti reperiti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina , località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

- Regolamento di condominio- trascrizione del 22/07/2009 Reg. Part. 12417 Reg. Gen. 20117 - Notaio Nasoni Umberto (repertorio 70641/9870 del 20/07/2009).

## STATO CONSERVATIVO

---

Il box auto risulta in discrete condizioni di manutenzione ed rifinito con materiali ordinari: porta basculante in lamiera zincata, pavimentazione in cemento industriale liscio e tamponature in blocchi di calcestruzzo.

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale (regolamento di condominio del 20/07/2009 ricevuto in deposito, ai fini della registrazione e trascrizione, dal notaio Nasoni Umberto, repertorio 70641/9870, trascritto il 22/07/2009 R.G. n. 20117 e R.P. n.12417), al quale sono associate le parti condominiali tra queste il vano scala e l'impianto ascensore, stenditoio comune, le aree esterne ed i percorsi carrabili per l'accesso al locale autorimessa posto al piano interrato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata la presenza di censi , livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, come peraltro indicato, relativamente agli usi civici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. 50265), allegato all'atto di compravendita del 28/12/1993, facente riferimento alla certificazione del 01/07/1989 prot. 4546/C rilasciata dall'Ufficio Amministrativo Usi Civici della Regione Lazio..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 2009.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive del piano interrato che ospita il box auto e di quest'ultimo con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante: in cemento armato intelaiato;
- solaio: in c.a. (presumibilmente con predalles);
- pareti: in blocchetti di calcestruzzo tinteggiati non intonacati;
- altezza interna del locale: ca. 2,42 m;
- pavimentazione: in cemento industriale liscio;

- infissi: porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale;
- Impianto elettrico e luci: FM e luci.

Si è rilevata, all'interno del locale, la presenza di un pilastro in c.a. su cui si innestano delle travi in c.a. ribassate del solaio di copertura (altezza interna netta di circa 2,2 m in corrispondenza delle travi).

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicotra Andrea	28/12/1993	36016	7069
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Latina	04/01/1994	39	19
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e verrà inserito come allegato



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Latina il 13/12/2021

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 23992

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Si precisa che sugli immobili identificati al Catasto Terreni di Latina al foglio 214 particelle 302 e 407, grava una ipoteca volontaria (concessione a garanzia di un mutuo condizionato), atto a cura del notaio Nasoni Umberto del 17/07/2008 repertorio 68829/8757 trascritto il 18/07/2008 con numero di reg. generale 20303 e reg. particolare 3719, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A margine di tale trascrizione è presente anche l'annotazione di restrizione dei beni (del 25/06/2009 a cura del Notaio Becchetti Enzo repertorio n. 14967/6593, trascritta il 03/07/2009 con numero reg. part. 3156 e reg. gen. 18374) che cancella l'ipoteca di cui sopra limitatamente ad alcuni cespiti del complesso immobiliare comprendenti il bene di cui trattasi.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio a destinazione residenziale, che ospita il bene pignorato, è ubicato all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (approvato con deliberazione Consiliare n.157 del 09/12/1987 resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 verbale n.12, ai sensi e per gli effetti della L.R. n.36 del 0/07/1987 art.4 in variante al P.R.G., a sua volta approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13/01/1972) del comprensorio di Borgo San Michele ed ha destinazione "Edilizia Alta continua".

## 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.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata, e presso gli uffici del condono edilizio, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

-Permesso a Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006;



- Accertamento di Conformità n.33/AC/11 del 31/05/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.20/PC/2012 del 03/05/2012;
- D.I.A. del 27/06/2013 prot. 86577 pratica n.423/2013;
- S.C.I.A. del 26/06/2018 prot. 87867 pratica n.172/2018;

La costruzione del compendio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n.30EP rilasciato dal Comune di Latina in data 21/02/2006

Il permesso di Costruire in Sanatoria n.20/PC/2012, rilasciato dal comune di latina in data 03/05/2012, in seguito all'accertamento di conformità prot.lo n.33/AC/11 del 31/05/2011, la D.I.A. del 27/03/2013 e la S.C.I.A. del 26/06/2018 sono relativi alle unità immobiliari, inserite al piano quarto del fabbricato, sulle quali è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitativi.

Inoltre dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti anche i seguenti documenti:

- Atto d'Obbligo Edilizio n. 13006 del 02/08/2005 Notaio Nasoni Umberto (repertorio 57359 del 22/07/2005); a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il presente atto d'obbligo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava per la società e sui aventi causa:

- a) a vincolare permanentemente al servizio del fabbricato il suolo di proprietà nel comune di Latina, località Borgo San Michele identificato al catasto terreni con foglio 214 particelle 407 e 302;
- b) a mantenere condominiali tutte le aree e locali di uso comune;
- c) a destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi;
- d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'edificio da realizzare.

-comunicazione di inizio lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 02/05/06 prot. n.45637 del 28/04/06;

-comunicazione di fine lavori (relativi al PC n.30/EP/2006) in data 04/05/09 prot. n.63291 del 05/06/09

-documenti relativi all'iter della pratica strutturale per il Genio Civile (dei lavori relativi al PC n.30/EP/2006): Richiesta autorizzazione sismica del 28/04/06; Deposito del 08/05/06 n.71014 con posizione 484/s; Denuncia opere in Calcestruzzo armato e inizio lavori in data 02/05/06; Comunicazione di fine lavori strutturali (completati il 16/04/09) prot. n.77248 del 09/07/09; Relazione a strutture ultimate del 08/06/09 prot. n.64417; Certificato di Collaudo prot. n.78744 del 14/07/09.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato come da elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n.30/EP/2006 del 21/02/2006, alla D.I.A. del 27/06/2013 e alla S.C.I.A. del 26/06/2018. Dalla planimetria del piano interrato del fabbricato (inclusa nella Tav.2 "piante" del P.C. n.30/2006 e riportata anche sui grafici degli ultimi due titoli abilitativi) risulta una diversa distribuzione dei box auto e degli spazi di manovra correlati e una superficie interrata destinata al box auto minore di quella riscontrata. La superficie netta del box allo stato dei luoghi (circa 62mq) risulta maggiore di quella indicata sugli elaborati (circa 18mq). Tale difformità non comporterebbe una "variazione essenziale" in base all'art.32 comma 2 del DPR n.380/2001 e in base all'art.17 comma 3 L.R. n.15/2008 "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie...". Tuttavia, al fine di regolarizzare lo stato di fatto, attesa la necessità di dover verificare eventuali altre difformità sussistenti su altre unità immobiliari presenti al piano, tre delle quali peraltro visionate dallo scrivente, che hanno evidenziato la presenza di difformità di maggiori superfici e riconducibili ad altri lotti di vendita, si dovrà valutare la possibilità di sanare tali difformità nell'ambito di una pratica edilizia unitaria.

Per tale ragione, in termini del tutto cautelativi, vista l'indeterminatezza dovuta alla mancanza di verifiche condotte su altre unità immobiliari, si è valutato di considerare ai fini estimativi e della vendita le superfici così come autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo, che pertanto dovranno essere ripristinate, prevedendo la



decurtazione, dal valore della stima, delle spese per l'intervento di ripristino e della relativa pratica edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Con riferimento alla presente sezione, nel rappresentare che il bene rientra in un contesto condominiale (Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA EUGENIO MONTALE 30/34 SCALA A/B - 04100 Latina (LT)), si riferisce che l'amministrazione condominiale non ha fornito, per il bene oggetto di pignoramento, alcuna documentazione relativa ai bilanci della gestione degli ultimi anni ed informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate, nonostante i contatti telefonici e le formali richieste e solleciti inviati via email (13/03/2023 e 04/04/2023) e via pec (17/04/2023).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è prevista la formazione di otto distinti lotti di vendita. I Lotti n.1, 2 e 3 sono costituiti da un appartamento e da un box auto o posto auto in ragione della migliore commerciabilità che può discendere dall'aggregazione degli stessi. Per lo stesso motivo è stata prevista la formazione del Lotto n.5 in cui all'appartamento sono stati associati, oltre al box auto, posti auto scoperti comprendenti la superficie attribuita pertinenziale allo stesso nel titolo abilitativo che ha autorizzato la ristrutturazione edilizia che ha generato l'appartamento. I Lotti n.6 e 7 sono costituiti da un box auto e un posto auto scoperto. Il Lotto n.4 è costituito dall'unità immobiliare unifamiliare comprensiva delle autorimesse pertinenziali. Il Lotto n.8 è costituito da un solo box auto.

Il valore commerciale attribuito ai beni oggetto di vendita è stato determinato facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo. Per la determinazione del valore finale di stima sono state effettuate accurate indagini in loco, sono stati intervistati funzionari di alcune agenzie immobiliari della zona, professionisti ed operatori esercenti nel settore della ristrutturazione edilizia e della compravendita degli immobili, inoltre sono stati reperiti dati unitari relativi ai valori di mercato di beni con analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso. Si è inoltre consultato il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per verificare l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nello stesso territorio e l'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per ubicazione e tipologia. Infine il valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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 ai beni oggetto di stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo con annesso locale tecnico posto al piano quinto, scala A, interno 14, Lotto B, di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in linea d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani". Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze. La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B" è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica. L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano secondo della scala A e censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 84, è

composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno per complessivi circa 47 mq netti, oltre un balcone coperto di circa 13 mq (con locale tecnico al quinto piano di circa 1,5 mq).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1203, Sub. 84, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.835,00



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1

Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.11) ubicato al piano interrato (scala A, edificio 1, lotto B), di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani". Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze. La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B", è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica. Il box auto di cui trattasi, censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 37, di forma rettangolare ed estensione in pianta di circa 19 mq netti, è dotato di serranda avvolgibile metallica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un area di manovra condominiale e da una rampa esterna che si attesta su Corso della Repubblica dotata di un cancello automatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1203, Sub. 37, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 14, piano 2-5	62,10 mq	1.350,00 €/mq	€ 83.835,00	100,00%	€ 83.835,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano -1	22,00 mq	750,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.500,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano primo con annesso locale tecnico posto al piano quinto, scala A, interno 14, Lotto B, di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani". Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze. La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B" è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica. L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano primo della scala A e censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 83, è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno per complessivi circa 48 mq netti, oltre un balcone coperto e uno scoperto rispettivamente di circa 13 mq e 21 mq (con locale tecnico al quinto piano di circa 1,5 mq).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1203, Sub. 83, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.597,50

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T

Trattasi di piena proprietà di un posto auto esterno coperto ubicato al piano terra (scala A, edificio 1, lotto B), di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani". Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze. La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B", è servita da scale condominiali

interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica. Il posto auto esterno coperto di cui trattasi, censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 77, posto in corrispondenza del porticato al piano terra, sul lato posteriore dell'edificio è di forma rettangolare ed estensione in pianta di circa 13 mq. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso una porta dell'atrio di ingresso della palazzina "scala A", mentre l'accesso carrabile è previsto, da progetto, mediante un percorso carrabile rettilineo posto lungo il lato posteriore del fabbricato, che si dovrebbe attestare su Viale Province ma che attualmente non risulta completato rendendo di fatto ad oggi inaccessibile ai veicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.355,00

Il valore del bene è stato stimato anche tenendo conto dello stato attuale della viabilità carrabile di accesso al posto auto che risultando interrotta, in corrispondenza della palazzina della "Scala B", e non collegata alla strada pubblica, rende il bene non fruibile attualmente per la destinazione d'uso prevista.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 9, piano 1-5	67,85 mq	1.350,00 €/mq	€ 91.597,50	100,00%	€ 91.597,50
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T	13,00 mq	335,00 €/mq	€ 4.355,00	100,00%	€ 4.355,00
				Valore di stima:	€ 95.952,50

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5

Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano terzo con annesso locale tecnico posto al piano quinto, scala A, interno 17, Lotto B, di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani". Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata;

inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze. La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B" è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica. L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano terzo della scala A e censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 82, è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno per complessivi circa 52 mq netti, oltre un balcone coperto di circa 15 mq (con locale tecnico al quinto piano di circa 2 mq).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1203, Sub. 82, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 93.555,00

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T

Trattasi di piena proprietà di un posto auto esterno coperto ubicato al piano terra (scala A, edificio 1, lotto B), di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Cisterna di Latina, Corso della Repubblica s.n.c.. Il fabbricato che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale, attualmente composto da due palazzine ("Scala A" e "Scala B" costituenti l'"Edificio 1") del "Lotto B" (sebbene il progetto preveda due lotti A e B con 5 palazzine per lotto), edificato in zona semicentrale limitrofa al centro urbano e distante in line d'area circa 1km dal "Palazzo Caetani". Il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), con ampi spazi esterni antistanti ricavati tra gli edifici disposti da progetto originario a ferro di cavallo destinati a parcheggio e verde pubblico attrezzato la cui realizzazione deve essere ancora ultimata; inoltre l'area urbana in cui il complesso è inserito è dotata di varie attività commerciali sia esistenti, principalmente supermercati, sia in fase di realizzazione e servita dalle principali linee di trasporto pubblico sebbene non ci siano attualmente fermate del Bus nelle immediate vicinanze. La palazzina che accoglie il bene sottoposto a procedura, identificata con "Scala A" dell'"Edificio 1" del "Lotto B", è servita da scale condominiali interne e impianto ascensore, con ingresso pedonale al piano terra, mentre il piano interrato ospita box auto a servizio dello stabile con un accesso carrabile comune ai due edifici in corrispondenza di Corso della Repubblica. Il posto auto esterno coperto di cui trattasi, censito al C.F. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 10, particella 1203, sub 78, posto in corrispondenza del porticato al piano terra, sul lato posteriore dell'edificio è di forma rettangolare ed estensione in pianta di circa 13 mq. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso una porta dell'atrio di ingresso della palazzina "scala A", mentre l'accesso carrabile è previsto, da progetto, mediante un percorso carrabile rettilineo posto lungo il lato posteriore del fabbricato, che si dovrebbe attestare su Viale Province ma che attualmente non risulta completato rendendo di fatto ad oggi inaccessibile ai veicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1203, Sub. 77, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.355,00

Il valore del bene è stato stimato anche tenendo conto dello stato attuale della viabilità carrabile di accesso al posto auto che risultando interrotta, in corrispondenza della palazzina della "Scala B", e non collegata alla strada pubblica, rende il bene non fruibile attualmente per la destinazione d'uso prevista.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, interno 17, piano 3-5	69,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 93.555,00	100,00%	€ 93.555,00
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto Cisterna di Latina (LT) - Corso della Repubblica s.n.c., edificio 1, scala A, piano T	13,00 mq	335,00 €/mq	€ 4.355,00	100,00%	€ 4.355,00
				Valore di stima:	€ 97.910,00

## LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Villa ubicata a Latina (LT) - Via Isonzo s.n.c.

Trattasi di piena proprietà di una villa unifamiliare sita nel Comune di Latina, più precisamente in via Isonzo s.n.c angolo viale Polusca, in una zona semicentrale servita dai principali servizi pubblici (rete elettrica, rete idrica, rete telefonica, rete gas metano, rete fognaria, linee di trasporto). La zona è inoltre dotata di varie attività commerciali, scuole e ospedale. Detto immobile ricade in un lotto recintato su tutti i lati, censito in catasto al NCEU di Latina al foglio 171, particella 3033, con ingresso pedonale e un ingresso carrabile da via Isonzo s.n.c e altro ingresso carrabile su via Polusca. Sul lotto insiste una villa unifamiliare (sub. 4) con annessi due garage (sub. 2 e 3). Il bene di cui trattasi è costituito da una villa unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato collegati mediante una scala interna e un ascensore. Il piano rialzato è costituito da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, studio, cucina, camera, due bagni, disimpegno, due balconi coperti e un balcone scoperto comunicanti mediante scale con l'area esterna esclusiva pertinenziale. Il piano primo è costituito da cinque camere da letto, camera armadio, tre bagni, disimpegni, tre balconi coperti e uno scoperto. Il seminterrato, circondato su tre lati da un intercapedine ispezionabile e comunicante su un lato con viabilità interna carrabile di accesso ai due garage, è costituito da soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, cantina, disimpegni ed è direttamente comunicante con un garage. L'area esterna esclusiva pertinenziale, che circonda il fabbricato, è in parte destinata a giardino ospitante anche diversi alberi ed in parte pavimentata comprendente anche la rampa carrabile di accesso ai due garage e le scale pedonali di collegamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 3033, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A8, Graffato corte - Fg. 171, Part. 3033, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 171, Part. 3033, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 899.627,50

Il valore del bene, così come illustrato nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", è stato decurtato di euro 9000, stima per le spese per il ripristino dello stato autorizzato, nei locali del piano interrato con difforme destinazione d'uso o superficie utile, e per la pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione dell'attuale configurazione dei prospetti e della distribuzione interna dei locali, comprensive delle sanzioni e delle spese tecnica per la relativa pratica edilizia e di accatastamento.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	decurtato
<b>Bene N° 7</b> - Villa Latina (LT) - Via Isonzo s.n.c.	491,15 mq	1.850,00 €/mq	€ 908.627,50	100,00%	€ 899.627,50
				Valore di stima:	€ 899.627,50

ASTE GIUDIZIARIE.IT

## LOTTO 5

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4. Trattasi di piena proprietà di un appartamento posto al piano quarto, scala B, interno 26, di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un'area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. L'appartamento di cui trattasi, inserito al piano quarto della scala B e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 69, deriva da un intervento edilizio di trasformazione di un locale tecnico, i cui lavori sono stati interrotti e non completati (si è rilevata la presenza sia di materiale da costruzione e che di risulta), e necessita quindi di lavori di completamento relativamente alle finiture e agli impianti. Il progetto della nuova unità abitativa prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, oltre un balcone scoperto accessibile dalla camera da letto e da un ampio terrazzo prevalentemente scoperto, comprendente un'area coperta antistante il bagno e il soggiorno, dai quali è accessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 69, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 62.055,00

Il valore del bene è stato stimato anche tenendo conto dello stato intermedio tra il grezzo e il grezzo avanzato, considerando i lavori di completamento ancora da eseguire relativi alle finiture e agli impianti dell'appartamento, e della ridotta commerciabilità determinata dall'Atto d'Obbligo Edilizio (trascrizione del 17/12/2013).

- Bene N° 9** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1. Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.20) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un'area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è



composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 31, di forma trapezoidale ed estensione in pianta di circa 43 mq netti, è dotato di porta basculante in lamiera zincata, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.420,00

Il valore del bene, stimato cautelativamente sulla base della superficie autorizzata dai titoli abilitativi così come illustrato nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", è stato decurtato di euro 5000, stima per le spese di ripristino dello stato autorizzato comprensivo delle spese del compenso del professionista per la relativa pratica edilizia e di accatastamento.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un'area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 27, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi".

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un'area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San

Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 28, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale decurtato
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.30, scala B, interno 26, piano 4	88,65 mq	700,00 €/mq	€ 62.055,00	100,00%	€ 62.055,00
<b>Bene N° 9</b> - Garage Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1	23,00 mq	540,00 €/mq	€ 12.420,00	100,00%	€ 7.420,00
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T	10,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T	10,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 74.475,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1  
Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.25) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e

n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un'area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 33, di forma trapezoidale ed estensione in pianta di circa 42 mq netti, è dotato di serranda avvolgibile metallica ad apertura manuale, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.800,00

Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi".

Il valore del bene, stimato cautelativamente sulla base della superficie autorizzata dai titoli abilitativi così come illustrato nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", è stato decurtato di euro 5000, stima per le spese di ripristino dello stato autorizzato comprensivo delle spese del compenso del professionista per la relativa pratica edilizia e di accatastamento.

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un'area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 29, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con

vincolo di pertinenza degli alloggi".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale decurtato
<b>Bene N° 12</b> - Garage Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1	35,00 mq	480,00 €/mq	€ 16.800,00	100,00%	€ 11.800,00
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T	10,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 14.300,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1  
Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.5) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 43, di forma trapezoidale ed estensione in pianta di circa 20 mq netti, è dotato di porta basculante in lamiera zincata, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 43, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.060,00  
Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi".  
Il valore del bene, così come illustrato nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", è stato decurtato di euro 1500, stima della quota di spese di regolarizzazione mediante una pratica edilizia collettiva (comprensive delle spese del compenso del professionista per la relativa pratica

edilizia e di accatastamento).

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T  
Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il posto auto scoperto di cui trattasi, è inserito al piano terra in area scoperta antistante il cancello carrabile scorrevole di viale Eugenio Montale n.32 e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 30, di forma rettangolare ed estensione in pianta di 10 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.500,00  
Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale decurtato
<b>Bene N° 14</b> - Garage Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1	22,00 mq	480,00 €/mq	€ 10.560,00	100,00%	€ 9.060,00
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.32, piano T	10,00 mq	250,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 11.560,00

ASTE  
GIUDIZARIE.it

## LOTTO 8

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1  
Trattasi di piena proprietà di un box auto (garage n.4) posto al piano interrato di un fabbricato residenziale sito in Latina, località Borgo San Michele, Viale Eugenio Montale n.28 (ingresso carrabile piano interrato), n.30 (ingresso pedonale per le u.i. della scala B), n.32 (ingresso carrabile piano terra) e n.34 (ingresso pedonale per le u.i. della scala A). Il fabbricato che ospita il bene pignorato è edificato in

un area prevalentemente residenziale vicina, in linea d'aria, al centro della zona suburbana di Borgo San Michele, dotata di alcune attività commerciali e servita da un ufficio postale, una scuola dell'infanzia, una chiesa e alcune linee di trasporto pubblico (bus). Il fabbricato che accoglie il bene sottoposto a procedura, servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), è composto da 2 corpi scala, serviti ciascuno sia dalla scala condominiale interna (che collega i piani dall'interrato al quarto) sia da impianto ascensore (con sbarchi al piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), con ingressi che si attestano su un piano terra pilotis (dove sono presenti anche quattro posti auto scoperti), mentre il piano interrato ospita un'area destinata ad autorimessa, comune ai due corpi scala, con box auto a servizio dello stabile, accessibile da una rampa con cancello carrabile automatico dedicato. Il box auto di cui trattasi, inserito al piano interrato e censito al C.F. del Comune di Latina al Foglio 214, particella 1082, sub 44, di forma irregolare ed estensione in pianta di circa 62 mq netti, è dotato di porta basculante in lamiera zincata, presa elettrica ed impianto luci. L'accesso pedonale al box auto si realizza direttamente dall'interno attraverso il corpo scala a servizio della palazzina e dal relativo ascensore, mentre l'accesso carrabile è garantito da un'area di manovra condominiale e da una rampa esterna, che si attesta su viale Eugenio Montale n.28, dotata di un cancello automatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1082, Sub. 44, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore del bene è stato stimato anche considerando quanto riportato al punto c dell'atto d'obbligo del 02/08/2005: "destinare i locali autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza degli alloggi".

Il valore del bene, stimato cautelativamente sulla base della superficie autorizzata dai titoli abilitativi così come illustrato nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia", è stato decurtato di euro 5000, stima per le spese di ripristino dello stato autorizzato comprensivo delle spese del compenso del professionista per la relativa pratica edilizia e di accatastamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale decurtato
Bene N° 16 - Garage Latina (LT) - Via Eugenio Montale n.28, piano S1	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

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.

Latina, li 13/05/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Volpe Dario

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - All.1\_Verballi di sopralluogo (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - All.2\_Ortofoto e Planimetrie stato di fatto (Aggiornamento al 06/05/2023)
- ✓ N° 55 Altri allegati - All.3\_Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa (Aggiornamento al 01/04/2023)
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - All.4\_Titoli edilizi e altri documenti (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - All.5\_Atto di provenienza e atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - All.6\_Contratti di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.7\_Visura camerale (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 8 Foto - All.8\_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/04/2023)

