

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RG.E. n° 256/2021

SEZIONE EE.II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Losacco Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prossima Udienza:  
21.06.2023

G.E.  
Dott.ssa SAVIANO Elena

ELABORATO DEFINITIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il CTU

Geom. Gianluca Losacco

“Studio Tecnico *Geom. Gianluca Losacco*”

LATINA SCALO - Via della Stazione n° 291

Partita Iva 02171590595

E-mail: stgianlucal@gmail.com | Pec: gianluca.losacco@geopec.it

Tel. 328.6912095

Iscritto al n° 460 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari del Tribunale di Latina

GL

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016 - Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA  
The European Group  
of Valuers' Associations

Pagina 1 di 14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 230.465,40</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Geom. Losacco Gianluca, con studio in Via della Stazione, 291 - 04013 - Latina (LT), email stgianlucal@gmail.com, PEC gianluca.losacco@geopec.it, Tel. 328 69 12 095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cornelio Cetego (Coord. Geografiche: 41.477706, 12.898669)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

Nel Comune di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32,

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, in zona semicentrale del Comune;

La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su un unico livello al piano Primo con la seguente distribuzione: Ingresso, soggiorno e angolo cottura, disimpegno, n° 2 bagno n° 2 camere da letto e balcone a livello; completa l'U.I. il garage posto al piano interrato. L'immobile è costruito con struttura portante in CLS, gli infissi interni in PCV con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cornelio Cetego

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato Certificazione Notarile del 24.10.2021 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Milano.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto di vendita del 29.07.2014 Pubblico ufficiale Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Formia (LT) Repertorio n. 919.

## CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune Latina, Provincia di Latina, in Via Cornelio Catego n.32 è una unità immobiliare residenziale posta a piano Primo con annesso garage al piano interrato. Gli immobili che costituiscono il lotto oggetto di esecuzione risultano distinti presso l'agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Latina al Comune di Latina al foglio 137 mappale 2143 Sub 5 e 24.

Lo stesso complesso confina con:

Nord: Distacco su mappale 298;

Sud: Distacco su Via Cornelio Catego;

Est: Distacco su mappale 486;

Ovest: Distacco su Via dei Gracchi

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Aitazione	81,23 mq	93,63 mq	1,00	93,63 mq	2,70 m	1
balcone	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,70 m	1
Balcone	6,45 mq	6,45 mq	0,10	0,65 mq	2,70 m	1
Garage	18,15 mq	19,52 mq	0,50	9,76 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,54 mq		

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Pagina 4 di 14

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev.Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo dei mq si fa riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/98, utilizzato dall'Agencia del Territorio per l'attribuzione dei mq catastali e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per determinare il prezzo medio al mq.

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata presso l'Agencia delle Entrate e in riferimento ai titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.

Tali difformità consistono in:

- Piano Primo: installazione di infissi in alluminio posti sul balcone con affaccio su Via dei Gracchi, realizzazione di piccoli tramezzi (sul lato via dei Gracchi Via Cetego) per la realizzazione di un vano lavanderia e locale caldaia, modifica del parapetto del predetto balcone.

A tal proposito l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione e ripristino di quanto descritto con costi determinati nei capitoli successivi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>27/07/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 2143, Sub. 24, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 42,76 Piano s1
Dal al <b>27/07/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 2143, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 102 mq Rendita € 387,34 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	2143	5	1	A3	3	6	102 mq	387,34 €	1	
	137	2143	24	1	C6	2	18	20 mq	42,76 €	1S	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate e in riferimento ai titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.

Tali difformità consistono in:

- Piano Primo: installazione di infissi in alluminio posti sul balcone con affaccio su Via dei Gracchi, realizzazione di piccoli tramezzi (sul lato via dei Gracchi Via Cetego) per la realizzazione di un vano lavanderia e locale caldaia, modifica del parapetto del predetto balcone.

A tal proposito l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione e ripristino di quanto descritto con costi determinati nei capitoli successivi.

## PRECISAZIONI

### PRECISAZIONI

Accertamenti e Sopralluoghi

- 27.07.2022 Accesso presso L'agenzia delle Entrate Settore Territorio;
- 24.08.2022 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (deserto)
- 16.09.2022 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (deserto)
- 10.01.2023 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione.

Sul posto era presente il Custode Giudiziario, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che consentiva l'accesso.

Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

## PATTI

L'immobile risulta in buono stato di mantenimento.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione costituita da unità immobiliare destina ad Abitazione risulta essere in Buono stato di manutenzione e fattezza. L'immobile è costruito con struttura portante in Cemento Armato, gli infissi sono in PVC con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento autonomo.

Le condizioni generali dell'immobile sono Buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo.

L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica

All'interno dello stesso risulta presente mobilio ed arredi vari.



## PARTI COMUNI

---

L'U.I. oggetto di esecuzione risulta inserita in un contesto condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione costituita da unità immobiliare destinata ad Abitazione risulta essere in Buono stato di manutenzione e fattezza. L'immobile è costruito con struttura portante in Cemento Armato, gli infissi sono in PVC con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento autonomo.

Le condizioni generali dell'immobile sono Buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo.

L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta depositato Certificazione Notarile del 24.10.2021 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Milano.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da -  
Iscritto a Latina il 30/12/2005  
Reg. gen. 43476 - Reg. part. 13726  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.328,99
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 05/08/2014  
Reg. gen. 18263 - Reg. part. 2071  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Bartolomeo Luigi  
Data: 29/07/2014  
N° repertorio: 920  
N° raccolta: 735



## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 07/10/2021  
Reg. gen. 25042 - Reg. part. 18956  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## Oneri di cancellazione

Risulta depositato Certificazione Notarile del 24.10.2021 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Milano.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina nel comprensorio R7 di PPE.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 8 di 14



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e nei titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.

Accertato che l'intero immobile risulta edificato in forza di Permesso a Costruire 73EP del 09.08.2011, DIA in variante al PC Prot. 59368 del 01.06.2012 e DIA Prot. 96365 del 18.07.2013, effettuati gli opportuni accertamenti risultano eseguite in assenza di titolo edilizio le seguenti opere:

- Piano Primo: installazione di infissi in alluminio posti sul balcone con affaccio su Via dei Gracchi, realizzazione di piccoli tramezzi (sul lato via dei Gracchi Via Cetego) per la realizzazione di un vano lavanderia e locale caldaia, modifica del parapetto del predetto balcone.

In riferimento a dette opere realizzate in assenza di titolo edilizio l'aggiudicatario dovrà, ai sensi del DPR 380/2001, procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, in riferimento la normativa edilizia vigente, e il D.P.R. 380/01, risultano non sanabili, in quanto non risultano applicabili le disposizioni dell'art. 40 legge 47/1985. Alla luce di quanto riscontrato, l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione delle opere realizzate senza titolo onde ripristinare la consistenza assentita con Permesso a Costruire 73EP del 09.08.2011, DIA in variante al PC Prot. 59368 del 01.06.2012 e DIA Prot. 96365 del 18.07.2013.

A seguito di indagini di mercato e preso atto del prezziario della Regione Lazio per opere edili i costi di ripristino si stimano in € 5.000,00.



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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Pagina 9 di 14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cornelio Cetego  
Nel Comune di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, in zona semicentrale del Comune; La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su un unico livello al piano Primo con la seguente distribuzione: Ingresso, soggiorno e angolo cottura, disimpegno, n° 2 bagno n° 2 camere da letto e balcone a livello; completa l'U.I. il garage posto al piano interrato. L'immobile è costruito con struttura portante in CLS, gli infissi interni in PCV con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 2143, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 137, Part. 2143, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 235.465,40



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Cornelio Cetego	111,54 mq	2.111,04 €/mq	€ 235.465,40	100,00%	€ 235.465,40
Valore di stima:					€ 235.465,40

Valore di stima: € 235.465,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (costi di Ripristino)	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 230.465,40**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 09.03.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Losacco Gianluca



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Calcolo MCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 256/2021



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cornelio Cetego  
Nel Comune di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, in zona semicentrale del Comune; La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su un unico livello al piano Primo con la seguente distribuzione: Ingresso, soggiorno e angolo cottura, disimpegno, n° 2 bagno n° 2 camere da letto e balcone a livello; completa l'U.I. il garage posto al piano interrato. L'immobile è costruito con struttura portante in CLS, gli infissi interni in PCV con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 2143, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 137, Part. 2143, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Latina nel comprensorio R7 di PPE.

**Prezzo base d'asta: € 230.465,40**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.465,40**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Cornelio Cetego		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 2143, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 137, Part. 2143, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	111,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione costituita da unità immobiliare destina ad Abitazione risulta essere in Buono stato di manutenzione e fattezza. L'immobile è costruito con struttura portante in Cemento Armato, gli infissi sono in PVC con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento autonomo. Le condizioni generali dell'immobile sono Buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo. L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento. Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica All'interno dello stesso risulta presente mobilio ed arredi vari.		
<b>Descrizione:</b>	Nel Comune di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di di Latina (LT), in Via Cornelio Cetego 32, in zona semicentrale del Comune; La zona risulta parzialmente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona e caratterizzato da edifici prettamente residenziali. Nella zona risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito, la zona risulta collegata con il resto della città tramite linee urbane di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su un unico livello al piano Primo con la seguente distribuzione: Ingresso, soggiorno e angolo cottura, disimpegno, n° 2 bagno n° 2 camere da letto e balcone a livello; completa l'U.I. il garage posto al piano interrato. L'immobile è costruito con struttura portante in CLS, gli infissi interni in PCV con avvolgibili in plastica, la pavimentazione in gres, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono buone, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; Il locale garage risulta privo di fornitura elettrica Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare		

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 256/2021**

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



**TEGOVA**  
The European Group  
of Valuers' Associations

Pagina 13 di 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fbc89



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 05/08/2014  
Reg. gen. 18263 - Reg. part. 2071  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Bartolomeo Luigi  
Data: 29/07/2014  
N° repertorio: 920  
N° raccolta: 735

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 07/10/2021  
Reg. gen. 25042 - Reg. part. 18956  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n° 17FI01226PO1/RN

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev. Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA  
The European Group  
of Valuers' Associations

Pagina 14 di 14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 256/2021

