
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzetto Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada Bufalotto n. 1322.....	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto , piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto.....	9
Bene N° 4 - Fabbriato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce , piano Terra	9
Bene N° 5 - Fabbriato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce snc, piano Terra	9
Bene N° 6 - Azienda agricola ubicata a Sezze (LT) - Via del Pesce snc, piano Terra.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce snc	10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce snc.....	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21



Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36



Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 5.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	43
Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	44
Patti	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 6.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità	49
Confini	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	51



Dati Catastali	52
Precisazioni.....	52
Patti	53
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 7	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità	59
Confini	59
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali	61
Precisazioni.....	61
Patti	61
Stato conservativo	61
Parti Comuni.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali	62
Formalità pregiudizievoli	63
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Lotto 8	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità	66
Confini	66
Consistenza.....	67
Cronistoria Dati Catastali.....	67



INCARICO

All'udienza del 29/10/2019, il sottoscritto Ing. Rizzetto Pier Luigi, con studio in Via Bartolani, 8 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email lipetizer@libero.it, PEC pierluigi.rizzetto@ingpec.eu, Tel. 329 1543020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada Bufalotto n. 1322 (Coord. Geografiche: 41,473 N - 12,796 E)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto , piano T (Coord. Geografiche: 41,47242 N - 12,79647 E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto (Coord. Geografiche: 41,47140 N - 12,80105 E)
- ~~**Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce, piano Terra (Coord. Geografiche: N 41.506459, E 13.000619)~~
- ~~**Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce snc, piano Terra (Coord. Geografiche: N 41.506662, E 13.000940)~~
- ~~**Bene N° 6** - Azienda agricola ubicata a Sezze (LT) - Via del Pesce snc, piano Terra (Coord. Geografiche: N 41.506910, E 13.000539)~~
- ~~**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce snc (Coord. Geografiche: N 41.507923 E 13.999618)~~
- ~~**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via del Pesce snc (Coord. Geografiche: N 41.509517 E 13.997159)~~

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA BUFALOTTO N. 1322

Villino unifamiliare costituito da abitazione al piano rialzato, garage e locali deposito al piano seminterrato, corte esclusiva recintata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A LATINA (LT) - TRAVERSA PRESSO N. 1322 DI STRADA BUFALOTTO , PIANO T



Laboratorio ad uso artigianale con adiacente tettoia e corte recintata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - TRAVERSA PRESSO N. 1322 DI STRADA BUFALOTTO

Terreno agricolo, libero, pianeggiante, di forma rettangolare, con servitù di passaggio privato larga 3 metri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

~~**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE, PIANO TERRA**~~

~~Abitazione unifamiliare con corte comune e rimessa/tettoia con proprio subalterno 15.~~

~~La vendita del bene non è soggetta IVA.~~

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

~~**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE SNC, PIANO TERRA**~~

~~Abitazione unifamiliare.~~

~~La vendita del bene non è soggetta IVA.~~

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

~~**BENE N° 6 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE SNC, PIANO TERRA**~~

~~Azienda agricola per allevamento intensivo a stabulazione fissa di bovini, con fabbricati regolari e irregolari insistenti (individuati col subalterno n. 16 e in parte 17) sulla corte comune subalterno 11.~~



~~La vendita del bene non è soggetta IVA.~~

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

~~BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE SNC~~

~~Sottile striscia di terra lunga (circa 755 metri) e stretta sull'argine sinistro di una scolina consortile denominata "Fossella del Rivone".~~

~~La vendita del bene non è soggetta IVA.~~

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

~~BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA DEL PESCE SNC~~

~~Sottile striscia di terra, lunga (circa 535 m) e stretta, incuneata tra la ferrovia Roma Napoli e una scolina consortile.~~

~~La vendita del bene non è soggetta IVA.~~

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada Bufalotto n. 1322

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il matrimonio di **** Omissis **** con il marito è stato contratto il 24/10/1964. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non è riportata alcuna annotazione marginale.

Il 07/04/1976 **** Omissis **** ha acquistato dal padre **** Omissis **** il terreno di mq 1.290 costituito dalle quattro particelle n.i 27, 78, 68 e 67 del foglio 28 (attualmente costituenti l'unica particella n. 67) con l'atto per Notaio Orsini di Latina repertorio n. 96909. Essendo stato acquistato, il terreno NON costituisce bene personale e rientra nella comunione dei beni.

La villetta è stata costruita su questo terreno con licenza edilizia del 16/07/1976 e per accessione (art. 934 c.c.) è proprietà dei proprietari del terreno.

La legge 151/1975 di riforma del diritto di famiglia è entrata in vigore il 20 settembre 1975 e, con l'art. 228, decorsi due anni - termine prorogato al 15 gennaio 1978 - ha assoggettato le famiglie già costituite al regime della comunione dei beni, a meno che entro il 15/01/1978 uno dei coniugi non optasse per il regime della separazione. Ed entro il 15/01/1978 i coniugi potevano assoggettare al regime della comunione anche i beni acquistati prima del 20/09/1975, data dell'entrata in vigore della legge.

Con atto per Notaio Massimo Lottini di Latina (Rep. 510, Racc. 169) del 12/01/1989 i coniugi hanno adottato il regime della separazione dei beni a partire dalla data dell'atto stesso, dichiarando altresì che prima del 12/01/1989 non avevano mai stipulato alcuna convenzione modificativa del regime della comunione legale dei beni. Non essendo annotato sull'atto di matrimonio l'atto non può essere opposto a terzi (Legge 151/1975 art. 228 comma 3°).

Riepilogando: **** Omissis **** - già coniugata - compra il terreno dopo l'entrata in vigore della legge 151/1975 e, non avendo optato nessuno dei due coniugi per il regime di separazione dei beni entro il 15/01/1978, è assoggettata al regime della comunione, risultando proprietaria del terreno al 50%, così come il marito. Alla data della convenzione matrimoniale per la separazione dei beni la villetta era ultimata come risulta dalle dichiarazioni di residenza dei coniugi ivi scritte e, per accessione, la villetta è pure comproprietà al 50% del marito. La convenzione sulla separazione ha effetto solo per i beni acquistati successivamente al 12/01/1989 e non può essere opposta ai terzi perché non annotata a margine nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

Nord Ovest: Strada Bufalotto

Nord Est: particelle 25 e 26 e affluente n. 1 Materacchiano

Sud Est: particella 79

Sud Ovest: traversa al n. 1322 di Strada Bufalotto (Via dei Bufalotti)

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	131,36 mq	160,27 mq	1,00	160,27 mq	3,00 m	Rialzato
Verande	24,80 mq	24,80 mq	0,95	23,56 mq	3,00 m	Rialzato
Locale di deposito	144,82 mq	179,14 mq	0,50	89,57 mq	2,70 m	Seminterrato
Giardino	354,00 mq	371,00 mq	0,18	66,78 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				340,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				340,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 67, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 67, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 910,26 Piano S1-T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 67, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 13/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 67, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 243 mq Rendita € 561,65
Dal 13/05/2016 al 18/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 67, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 234 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T



I titolari catastali non corrispondono a quelli reali perché non è indicato il coniuge comproprietario al 50% **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	67		2	A7	2	7,5 vani	234 mq	561,65 €	1S-T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La proprietà è stata attribuita per intero alla **** Omissis **** mentre il bene costituisce proprietà indivisa con il coniuge.

Nel foglio di mappa il fabbricato (cioè il villino) è indicato con il n. 27 e la sua corte con il n. 67; il fabbricato non è graffato alla corte. Nella planimetria catastale, costituita da una sola scheda, sono invece disegnati sia il fabbricato (con le piantine dei due piani seminterrato e rialzato che lo costituiscono) sia la sua corte e al tutto (fabbricato e corte) è attribuito il n. 67 di particella. Occorre perciò modificare la mappa sopprimendo il n. 27 attribuito al fabbricato e graffare questo alla corte.

La planimetria del seminterrato differisce dallo stato di fatto perché: 1) all'esterno è stato realizzato un piccolo ampliamento destinato a W.C., con misure in pianta di m 1,65x2,10, altezza interna m 2,55 e superficie interna di mq 2,95; 2) all'interno mediante tramezzi sono stati ricavati due ulteriori piccoli locali di netti mq 6,20 e mq 5,84 senza aprire luci/finestre esterne.

La planimetria del piano rialzato differisce dallo stato di fatto perché: 1) a parte l'omissione di una modesta rientranza muraria, nella facciata a Nord Est non è riportata una veranda e non è rappresentata una porta-finestra che la mette in comunicazione con l'interno; 2) nella facciata a Nord Ovest non è riportata una seconda veranda e non sono rappresentate due porte-finestra che la mettono in comunicazione con l'interno.

Per accorpate (ovvero graffare) il fabbricato alla corte occorre presentare un Tipo Mappale senza geometria per conferma di mappa (costo stimato € 800); per aggiornare le planimetrie dei piani seminterrato e rialzato occorre presentarne due nuove (costo stimato € 700 ciascuna).

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni.

PATTI



Non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto/buono.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La superficie del lotto su cui sorge il villino è stata vincolata permanentemente (unitamente ad altre superfici per complessivi mq 17.015) alla cubatura del fabbricato (pari a mc 510 fuori terra come da licenza edilizia prot. 33.913 del 16 luglio 1976), giusto atto d'obbligo per Notaio Mario Orsini di Latina (repertorio 98846, registrato a Latina il 09/06/1975 n. 12019 vol. 71/M, trascritto a Latina il 28/06/1976 n. 7299 del part.). Inoltre, con lo stesso atto d'obbligo la proprietaria **** Omissis **** "ha vincolato la destinazione a deposito macchine ed attrezzature agricole il piano seminterrato".

Il villino (fabbricato e corte) gode della servitù di passaggio su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari quattro che si diparte da Strada Bufalotto e corre parallelamente al confine Nord Ovest.

Non risulta alcun assoggettamento a servitù, censo, livello, usi civici.

L'attuale Piano Regolatore Generale prevede che nel caso di alienazione di un terreno con una concessione edilizia rilasciata sulla base della norma di cui all'art. 10 - Zona H rurale - l'atto di vendita dovrà prevedere che l'acquirente subentra negli obblighi assunti dal titolare della concessione stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Qualità e stato di manutenzione di fabbricato, corte e recinzione sono buoni.

FABBRICATO. Le strutture portanti (fondazioni, pilastri e travi) sono state realizzate in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento con spessore opportunamente maggiorato (25 cm anziché gli usuali 20) per gli aggetti di maggior luce. Le facciate hanno veduta libera verso tutti e quattro i punti cardinali. La copertura è a tetto riportato con falde inclinate ricoperte con manto di tegole in cotto. Le pareti esterne sono spesse 30 cm e sono formate da tre strati: forati in laterizio all'interno, intercapedine d'aria nel mezzo e cortina di mattoni all'esterno. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in ferro e finestre in legno douglas munite di vetrocamera da mm 3+3 non basso emissivo. Il portoncino d'ingresso è in legno massello.

All'interno il piano rialzato ha altezza utile di 3 metri. Le porte sono in legno tamburato. I pavimenti sono in cotto o ceramica, senza dislivelli o scalini, ben rifiniti e con zoccolatura perimetrale. Le pareti dei bagni sono ampiamente rivestite in ceramica. La scala interna è in calcestruzzo armato con gradini rivestiti in marmo. Gli impianti elettrico (a 230 Volt), idrico, termico (con termosifoni a parete e caldaia esterna marca Beretta a gas di città), televisivo sono sotto traccia. Il piano seminterrato è completamente rifinito: pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti in cotto/ceramica senza dislivelli, impianto elettrico sotto traccia, luci a vasistas, porte in legno tamburato, accesso esterno con ampia porta basculante in lamiera zincata.

ESTERNO. La recinzione è formata in parte da muretto in calcestruzzo armato alto circa 80 cm spesso 20 cm sormontato da inferriata e in parte da un cordolo in calcestruzzo armato sormontato da paletti in ferro e rete metallica. Il lotto è tutto recintato e vi si accede da Strada Bufalotto tramite cancello d'ingresso carrabile in ferro ad ante con apertura telecomandata e, dalla traversa laterale, tramite cancelletto pedonale in ferro. La



rampa di accesso al seminterrato è in cemento battuto. La corte è ampiamente lastricata con pavimento in cemento battuto a lastra unica con motivi simil marmo e con chiusini in ghisa per la raccolta dell'acqua piovana, per il resto è costituita da spazi a giardino od aiuole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal marito, comproprietario al 50% non eseguito, Sig. **** Omissis ****.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Latina non risultano contratti (di locazione e comodato d'uso gratuito) registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1976	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Orsini di Latina	07/04/1976	96909	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/05/1976	5894	5056
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 10/02/2017
Reg. gen. 3311 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.742,28
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
Data: 22/01/2017
N° repertorio: 419
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 02/05/2017
Reg. gen. 9571 - Reg. part. 1290
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.948,61
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 10/04/2017
N° repertorio: 1739
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 09/06/2017
Reg. gen. 12994 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.708,39
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
Data: 06/03/2017
N° repertorio: 595
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 20/07/2017
Reg. gen. 16565 - Reg. part. 2490
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.851,20
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA



Data: 13/06/2017
N° repertorio: 1227

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 05/07/2018

Reg. gen. 15797 - Reg. part. 11171

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalla ricerca effettuata su internet risulta - in generale - che gli oneri che debbono essere sostenuti dalla procedura per la cancellazione dei gravami sono costituiti da: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile, con il minimo di € 200,00; Imposta di bollo di euro 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Ciò premesso risulta che:

1) La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);

2) La cancellazione dell'ipoteca giudiziale non è esente dall'imposta ipotecaria, dall'imposta di bollo e dalla tassa ipotecaria. Tuttavia la base imponibile dell'imposta ipotecaria per l'annotazione della cancellazione totale o parziale dell'ipoteca dovrebbe essere costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Per fare in modo che l'imposta sia applicata utilizzando le norme più vantaggiose previste dall'art 44 comma 3 TUIR, quando, sulla base del decreto di trasferimento firmato dal G.E. si chiede l'annotazione della cancellazione dei gravami, occorre utilizzare, per la cancellazione dell'ipoteca, il codice 819 "Restrizione di beni" e non il codice 803 "Cancellazione totale". Usando il codice 819, come consigliato, anche ai sensi della circolare 8E del 4 marzo 2015 si subisce la tassazione dello 0,50 % sul minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca da cancellare e non sulla base dell'importo dell'ipoteca da cancellare. Non si esclude che, su tale interpretazione, sia necessario confrontarsi con la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

3) i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione è stata realizzata in zona agricola per la quale valevano le seguenti prescrizioni urbanistiche, puntualmente riportate nella licenza edilizia (protocollo 33913 del 16 luglio 1976) rilasciata: 1) lotto minimo mq 10.000; 2) indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq; 3) distanza minima dai confini ml 10,00; 4) altezza massima ml 7,50.



Per realizzarla sulla particella 67 (ottenuta dalla fusione delle quattro particelle 27, 67, 68 e 78 di proprietà dell'esecutata e del marito) estesa soli mq 1.290 è stato necessario vincolare con atto d'obbligo (per Notaio Orsini di Latina, repertorio 98846 del 31/05/1976, registrato a Latina il 09/06/1976 n. 12019 vol. 71/M) la superficie di complessivi mq 17.015, che - oltre a realizzare la superficie del lotto minimo di 10.000 mq - consentiva di costruire un volume fuori terra di mc 510,45 (= 17.015x0,03). La superficie vincolata comprendeva l'intera estensione (mq 1.290) dell'attuale particella 67 più altro terreno della stessa esecutata e di due suoi familiari.

Nella licenza edilizia è stata conseguentemente autorizzata una costruzione con le seguenti caratteristiche: superficie coperta mq 159, volume fuori terra mc 510, piani fuori terra 1, altezza massima ml 4 (in gronda), alloggi n. 1, indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq, terreno vincolato mq 17.015. Ed è stato anche autorizzato il progetto della costruzione (protocollato con il n. 33913 del 07/11/1975) allegato alla licenza rilasciata, nel quale veniva indicato: superficie fabbricato mq 147,29; cubatura fabbricato mc 589,16; superficie da vincolare mq 17.674.

Pertanto il progetto approvato riportava una cubatura maggiore di quella consentita dalla licenza (mc 589,16 anziché mc 510) e dichiarava una superficie da vincolare maggiore di quella effettivamente vincolata (mq 17.674 anziché 17.015), quantunque i 17.674 mq fossero ancora minori di quelli effettivamente da vincolare. Infatti per il volume di mc 589,16 indicato nel progetto occorre vincolare la superficie di mq 19.639(= mc 589,16/0,03).

L'attuale normativa urbanistica per l'edificazione in zona agricola è più restrittiva (LL.RR. Lazio 38/1999 e 12/2016). Infatti consente l'edificazione ai soli coltivatori diretti o imprenditori agricoli e ai soli fini della conduzione del fondo e prevede che: le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie; l'edificazione è consentita su un lotto minimo comunque non inferiore a 30.000 metri quadri; tali parametri non possono essere in nessun caso derogati; distanza minima dai confini 15.00 ml; prescrive una relazione tecnica agro-economica per l'utilizzazione agricola del fondo; e prescrive la costituzione del vincolo di inedificabilità, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio.

Il fondo non è soggetto al vincolo idrogeologico (Regio Decreto n. 3267/1923).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è stata realizzata a seguito del rilascio della licenza edilizia protocollo 33913 del 16 luglio 1976. Non esistono concessioni o domande di sanatoria posteriori.

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.

Rispetto alle prescrizioni della licenza edilizia (lotto minimo mq 10.000, indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq, distanza minima dai confini ml 10,00, altezza massima ml 7,50) - prevalenti sulle indicazioni dell'allegato progetto approvato (dovendo quest'ultimo adeguarsi alla licenza, cioè alle prescrizioni urbanistiche, e non la licenza adeguarsi al progetto) - sono state accertate (al di là del 2% di tolleranza ammessa) le seguenti difformità:

1) non è stata rispettata la distanza di 10 metri dai due confini Nord Est e Sud Est;

2) nel piano seminterrato, per effetto di alcuni ampliamenti, la superficie lorda (mq 179,14) è maggiore di quella di

progetto (mq 147,29) e la superficie utile è maggiore per circa mq 14,73 rispetto a quella del progetto;

3) nello stesso seminterrato lo spazio interno è stato diviso con alcuni tramezzi in diversi locali. Queste opere interne

sono consentite e pertanto non sono abusi rilevanti;

4) nel piano rialzato sono state realizzate due verande di complessivi mq 24,80 non previste nel progetto;

5) il volume fuori terra (circa mc 588,29) è in tolleranza con quello indicato nel progetto (mc 589,16) ma è maggiore di

quello assentito nella licenza edilizia (mc 510) con uno scostamento maggiore della percentuale consentita (2%);

6) il terreno vincolato alla costruzione ha un'estensione (mq 17.015) minore di quella necessaria che era di mq 19.610 (=

mc 588,29/0,03).

Poiché sussiste la parziale difformità dalla licenza di costruzione (ora permesso di costruire) e la demolizione delle opere realizzate in parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 34 comma 2 si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione (stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392) della parte dell'opera realizzata in difformità. Con un costo base di produzione attualizzato di 1.199,04 €/mq e una superficie abusiva convenzionale di mq 9,883 la sanzione dovuta è calcolata in € 23.700.

Per lo scarico delle acque reflue non è più ammesso il sistema con pozzo nero di accumulo e svuotamento periodico, ma, per le case sparse occorre adottare il sistema a subirrigazione o evapotraspirazione fitoassistita con pretrattamento in vasca Imhoff (Norme di Attuazione del Piano di Tutela Acque Regionale) al costo di € 8.000 più altri € 4.100 per la pratica di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,91

La villetta è una abitazione unifamiliare che non fa parte di nessun condominio. E' assoggettata al tributo Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest con canone annuo di € 12,91 a carico dell'acquirente. Per arretrati non



pagati dall'anno 2019 il credito attuale del Consorzio Bonifica ammonta ad € 49,78.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto , piano T

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il matrimonio di **** Omissis **** con il marito è stato contratto il 24/10/1964. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non è riportata alcuna annotazione marginale.

Il 07/04/1976 **** Omissis **** ha acquistato dal padre **** Omissis **** il terreno di mq 1.250 costituito dalla particella n. 81 del foglio 28 (attualmente individuata con il n. 879) con l'atto per Notaio Orsini di Latina repertorio n. 96909. Essendo stato acquistato, il terreno NON costituisce bene personale e rientra nella comunione dei beni.

Il laboratorio è stato costruito su questo terreno ed ultimato nel 1979. Per accessione (art. 934 c.c.) è proprietà dei proprietari del terreno.

La legge 151/1975 di riforma del diritto di famiglia è entrata in vigore il 20 settembre 1975 e, con l'art. 228, decorsi due anni - termine prorogato al 15 gennaio 1978 - ha assoggettato le famiglie già costituite al regime della comunione dei beni, a meno che entro il 15/01/1978 uno dei coniugi non optasse per il regime della separazione. Ed entro il 15/01/1978 i coniugi potevano assoggettare al regime della comunione anche i beni acquistati prima del 20/09/1975, data dell'entrata in vigore della legge.



Con atto per Notaio Massimo Lottini di Latina (Rep. 510, Racc. 169) del 12/01/1989 i coniugi hanno adottato il regime della separazione dei beni a partire dalla data dell'atto stesso, dichiarando altresì che prima del 12/01/1989 non avevano mai stipulato alcuna convenzione modificativa del regime della comunione legale dei beni. Non essendo annotato sull'atto di matrimonio l'atto non può essere opposto a terzi (Legge 151/1975 art. 228 comma 3°).

Riepilogando: **** Omissis **** - già coniugata - compra il terreno dopo l'entrata in vigore della legge 151/1975 e, non avendo optato nessuno dei due coniugi per il regime di separazione dei beni entro il 15/01/1978, è assoggettata al regime della comunione, risultando proprietaria del terreno al 50%, così come il marito. Alla data della convenzione matrimoniale per la separazione dei beni il laboratorio era ultimato (come risulta dalla domanda di sanatoria edilizia ex legge 47/85 depositata al Comune il 30 aprile 1986) e, per accessione, il laboratorio è pure comproprietà al 50% del marito. La convenzione sulla separazione ha effetto solo per i beni acquistati successivamente al 12/01/1989 e non può essere opposta ai terzi perché non annotata a margine nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

Nord: Via del Bufalotto (strada poderale privata, larga metri 4, traversa presso il n. 1322 di Strada Bufalotto)

Est: particella 99

Sud: particella 780

Ovest: particella 788

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	186,46 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	4,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino dispone di una tettoia (superficie lorda di mq 154 ed altezza media di m 2,95) e di una corte recintata (mq 580,80) dotata di cancello in ferro largo 5 metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 12/01/1971 al 15/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 28 70 Reddito dominicale € 977,34 Reddito agrario € 649,39
Dal 15/12/1974 al 07/04/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 26 80 Reddito dominicale € 197,12 Reddito agrario € 130,97
Dal 07/04/1976 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 81 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 50 Reddito dominicale € 19,43 Reddito agrario € 12,91
Dal 05/07/2011 al 05/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 879 Categoria EU Superficie catastale 1.250 mq
Dal 05/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 879, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 204 Superficie catastale 301 mq Rendita € 758,57 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 879, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 204 Superficie catastale 388 mq Rendita € 758,57 Piano T
Dal 26/10/2016 al 30/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 879, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 204 Rendita € 758,57 Piano T

I dati catastali non corrispondono a quelli reali perché il terreno è stato acquistato in regime di comunione dei beni e pure in regime di comunione dei beni è stato costruito il fabbricato. Pertanto l'immobile costituisce una proprietà indivisa tra i due coniugi e l'esecutata ne è proprietaria per 500/1000 e non per 1000/1000.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta e			
	28	879		2	C3	1	204	388 mq	758,57 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La posizione nella planimetria catastale del capannone e dell'adiacente tettoia differisce leggermente da quella che essi hanno nella mappa catastale, anche a causa dell'assenza di segni materiali che individuino esattamente sul terreno i confini della particella 879. La recinzione realizzata è interna ai confini (anche a causa della servitù di passaggio larga 4 metri che grava sulla stessa particella 879), e non può essere utilizzata come delimitazione del lotto.

Per la modesta discrepanza, per l'eventuale demolizione della tettoia che (a differenza del capannone) è abusiva e non sanabile, e in mancanza di una azione di regolamento dei confini non sono necessarie variazioni di aggiornamento del catasto.

PRECISAZIONI

I dati catastali non corrispondono a quelli reali perché il terreno è stato acquistato in regime di comunione dei beni e pure in regime di comunione dei beni è stato costruito il fabbricato. Pertanto l'immobile costituisce una proprietà indivisa tra i due coniugi e l'esecutata ne è proprietaria per 500/1000 e non per 1000/1000.

PATTI

Una striscia della particella 879 (già particella 81), presso il confine Nord e larga quattro metri, è gravata da servitù di passaggio a favore del limitrofo terreno di **** Omissis **** e suoi aventi causa (atto di vendita per Notaio Orsini del 07/04/1976 rep. n. 96909).

Parte della superficie della particella 879 (già particella 81) risulta vincolata permanentemente (atto d'obbligo per Notaio Orsini del 31/05/1976 rep. n. 98846) alla cubatura dell'edificio realizzato sull'attuale particella 67, costituente l'abitazione dell'esecutata.

In data 24/01/2010 è stato redatto un contratto di comodato gratuito e a durata indeterminata tra l'esecutata (comodante) e il marito (comodatario) **** Omissis ****. Il contratto non risulta essere stato registrato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è normale.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato non è in condominio con altri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato non è gravato da servitù, al contrario della particella su cui è edificato, che è in parte soggetta a servitù di passaggio privato e in parte vincolata alla cubatura del villino mappale 67 del foglio 28.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone ha pianta rettangolare ed è lungo m 20 e largo m 10. L'altezza interna varia dal minimo di m 3,70 (sulle due pareti laterali) al massimo di m 5,00 (al centro). La fondazione è in calcestruzzo armato a trave rovescia continua. Le pareti verticali, spesse 20 cm, sono formate con blocchi cavi prefabbricati di calcestruzzo e sono munite di cordolo di calcestruzzo in sommità. La copertura, a due spioventi, non è a capriate ma è realizzata con putrelle in ferro a doppio T con H= 120 mm, saldate in sommità e con catena in ferro tondo a metà altezza a mo' di tirante. Sulle putrelle (trasversali) sono ancorati 5 correnti (longitudinali) in profilati di ferro cavo rettangolare da mm 40x30 che, a loro volta, sorreggono le lamiera grecate coibentate da 8 cm costituenti le due falde. I serramenti sono di lamiera. La pavimentazione è in cemento. Il capannone è dotato di impianto elettrico e al suo interno sono stati realizzati due piccoli locali di disimpegno.

All'esterno il capannone dispone di una corte scoperta di 529 mq che è tutta recintata con muretto in calcestruzzo spesso 25 cm e soprastante ringhiera di ferro. Ad essa si accede mediante cancello scorrevole in ferro largo 5 metri. Sulla corte si affaccia un'ampia tettoia rettangolare, aperta sulla corte ma chiusa sugli altri tre lati dal muro del capannone (a cui è addossata con il lato corto) e da altri due muri in blocchetti prefabbricati cavi di calcestruzzo spessi 20 cm e alti fin quasi alla copertura. La struttura portante verticale della tettoia è costituita da pali in calcestruzzo armato con diametro di 25 cm che sorreggono la copertura ad una falda, realizzata con profilati in ferro e lamiera grecata coibentata da 8 cm. La tettoia copre una superficie di 154 mq, ha superficie utile di 148 mq, ed ha altezza variabile da un minimo di m 2,70 ad un massimo di m 3,20.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal marito dell'esecutata, comproprietario non esecutato, che tuttavia, essendo ultra ottantenne, non vi esercita l'attività ma lo usa come riparo per attrezzi dell'impresa edile di cui era titolare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1976	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Orsini di Latina	07/04/1976	96909	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/05/1976	5894	5056
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 02/05/2017
Reg. gen. 9571 - Reg. part. 1290
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.948,61
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 10/04/2017
N° repertorio: 1739
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 09/06/2017
Reg. gen. 12994 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 114.708,39
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
Data: 06/03/2017
N° repertorio: 595

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 20/07/2017
Reg. gen. 16565 - Reg. part. 2490
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.851,20
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 13/06/2017
N° repertorio: 1227

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/07/2018
Reg. gen. 15797 - Reg. part. 11171
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalla ricerca effettuata su internet risulta - in generale - che gli oneri che debbono essere sostenuti dalla procedura per la cancellazione dei gravami sono costituiti da: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile, con il minimo di € 200,00; Imposta di bollo di euro 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Ciò premesso risulta che:

- 1) La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);
- 2) La cancellazione dell'ipoteca giudiziale non è esente dall'imposta ipotecaria, dall'imposta di bollo e dalla tassa ipotecaria. Tuttavia la base imponibile dell'imposta ipotecaria per l'annotazione della cancellazione totale o parziale dell'ipoteca dovrebbe essere costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Per fare in modo che l'imposta sia applicata utilizzando le norme più vantaggiose previste dall'art 44 comma 3 TUIR, quando, sulla base del decreto di trasferimento firmato dal G.E. si chiede l'annotazione della cancellazione dei gravami, occorre utilizzare, per la cancellazione dell'ipoteca, il codice 819 "Restrizione di beni" e non il codice 803 "Cancellazione totale". Usando il codice 819, come consigliato, anche ai sensi della circolare 8E del 4 marzo 2015 si subisce la tassazione dello 0,50 % sul minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca da cancellare e non sulla base dell'importo dell'ipoteca da cancellare. Non si esclude che, su tale interpretazione, sia necessario confrontarsi con la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.
- 3) I costi di cancellazione del pignoramento sono:



€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricadeva e ricade tuttora in zona agricola, nella quale la costruzione del laboratorio artigianale non era e non è ammessa: anzi, attualmente la normativa urbanistica per l'edificazione in zona agricola è più restrittiva (LL.RR. Lazio 38/1999 e 12/2016). Infatti consente l'edificazione ai soli coltivatori diretti o imprenditori agricoli e ai soli fini della conduzione del fondo.

Trattasi pertanto di una costruzione abusiva per la quale è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ex lege 47/1985, Istanza di Condonò pratica n. 10848-A presentata dal marito dell'esecutata **** Omissis **** il 30/04/1986 prot. 031427 del 16/05/1986.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il capannone è una costruzione abusiva ultimata nel 1979, per la quale è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ex lege 47/1985, Istanza di Condonò pratica n. 10848-A presentata dal marito dell'esecutata **** Omissis **** il 30/04/1986 prot. 031427 del 16/05/1986. Per l'adiacente tettoia (e per la recinzione in muratura) non sono state presentate richieste di autorizzazione e la tettoia, non potendo essere sanata, deve essere demolita.

Per la conclusione della pratica di sanatoria del capannone artigianale il Servizio Condonò Edilizio del Comune in data 15/02/2010 con Raccomandata A. R. (non protocollata): 1) determinava in via definitiva le somme dovute per oblazione ed oneri concessori e dava atto che esse erano state versate; 2) chiedeva, come documentazione integrativa, il titolo di proprietà, la prova dell'avvenuto accatastamento, la titolarità alla destinazione d'uso artigianale, il pagamento di € 375,00 quale tassa istruttoria. Quanto ai documenti richiesti venivano prodotti (dopo alcuni solleciti del Comune) e rinvenuti nella pratica di sanatoria: il titolo di proprietà (visto d'entrata 04/10/2011); la prova dell'avvenuto accatastamento (visto d'entrata 05/08/2011 per la planimetria e 04/10/2011 per la dichiarazione Docfa); la titolarità alla destinazione d'uso artigianale (visto d'entrata 06/12/2011 per il certificato di iscrizione quale piccolo imprenditore alla CCIAA di Latina). Non è stato invece rinvenuto il pagamento della tassa istruttoria, né alcun atto d'obbligo, né alcuna richiesta di sanatoria per la tettoia, sebbene rappresentata nella planimetria catastale.

Poiché la sanatoria non è stata completata non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria del capannone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



La domanda di sanatoria è stata presentata per il solo capannone, relativamente al quale è stata indicata la superficie utile di mq 112,90. Moltiplicando questa superficie per la misura dell'oblazione di 12.000 £/mq si ottiene l'importo di £ 1.354.800 che nel modello della sanatoria presentato è stato arrotondato a £ 1.355.000. Poiché l'oblazione è stata versata con un mese di ritardo essa deve essere maggiorata del 2% ottenendo l'importo di £ 1.381.896.

Tuttavia la superficie utile del capannone (con pareti perimetrali spesse 20 cm, dimensioni esterne di m 10x20 ed interne di m 9,60x19,60) è di mq 188,16. Doveva perciò essere versata una oblazione di £ 2.257.920 che maggiorata del 2% dà £ 2.303.078. Essendo state versate £ 1.382.000 deve essere corrisposta la differenza di £ 921.078 (= 2.303.078-1.382.000), corrispondenti ad € 475,70. Gli interessi legali dovuti dall'01/05/1986 al 31/12/2022 ammontano ad € 645,94 e quindi per la sanatoria del capannone occorre versare ancora € 1.121,64. A tale somma vanno aggiunti i costi per il completamento della pratica che, in tutto, si stimano in € 5.000.

La tettoia (di cui non è possibile la sanatoria) va demolita e la planimetria catastale del capannone va aggiornata. Il costo della demolizione, che è in parte compensato dal recupero materiali e dall'utilizzo che se ne può fare fino all'emananda ordinanza di demolizione, si stima in € 4.300. Il costo dell'aggiornamento catastale si stima in € 700.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 17,43

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Una striscia di terreno larga 4 metri a ridosso del confine Nord è soggetta a servitù di passaggio privato a favore di **** Omissis **** e suoi aventi causa. Tale striscia è esterna alla recinzione realizzata e libera da ogni impedimento.

Una parte del terreno della particella 798 del foglio 28 su cui è stato costruito il capannone è già vincolata ad inedificabilità a seguito di atto d'obbligo per realizzare la cubatura del villino costruito sulla particella 67 dello stesso foglio 28. Tutta la superficie della particella 798 dovrà essere vincolata per la sanatoria del volume del capannone.

Non fa parte di alcun condominio. E' assoggettata al tributo Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest con canone annuo di € 17,43 a carico dell'acquirente. Per arretrati non pagati dal 2019 il credito attuale del Consorzio Bonifica ammonta ad € 67,23.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di bene personale, donato all'esecutata dal padre con atto per Notaio Mandato di Latina in data 28/12/1991 rep. 65620, non rientrante nella comunione dei beni. Inoltre i coniugi hanno adottato il regime della separazione dei beni con atto per Notaio Massimo Lottini di Latina (Rep. 510, Racc. 169) del 12/01/1989 a partire dalla data dell'atto stesso, atto non opponibile ai terzi per mancata annotazione nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

CONFINI

Nord: particella 33
Est: particella 90
Sud: particella 76
Ovest: particella 106

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10745,00 mq	10745,00 mq	1,00	10745,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10745,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10745,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1971 al 15/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 88 90 Reddito dominicale € 1.014,56 Reddito agrario € 780,43
Dal 15/12/1974 al 20/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 19 94 Reddito dominicale € 479,31 Reddito agrario € 368,70
Dal 20/11/1985 al 16/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03 53 64 Reddito dominicale € 403,63 Reddito agrario € 310,49
Dal 16/12/1991 al 28/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 07 45 Reddito dominicale € 122,64 Reddito agrario € 94,34
Dal 28/12/1991 al 10/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.3 Reddito dominicale € 122,64 Reddito agrario € 94,34
Dal 10/08/2006 al 30/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 107 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 07 45 Reddito dominicale € 236,40 Reddito agrario € 83,24

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
28	107				Seminativo irriguo	1	01 07 45 mq	236,4 €	83,24 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti della procedura risulta completa la documentazione ex c.p.c. art. 567 secondo comma e la congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano patti o contratti in essere. All'atto del sopralluogo non sono risultate coltivazioni in corso.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno agricolo è ben conservato e mantenuto, libero da ostacoli, arbusti od oggetti abbandonati.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesti condominiali, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con l'atto di donazione per Notaio Raffaella Mandato di Latina, registrato a Latina il 23/01/1992 R.G. 3109 R.P. 2728 "sussiste la servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sui mappali 99, 100, 104, 105, 106 e 107, larga metri lineari tre, lungo il confine con eredi **** Omissis ****, a favore degli stessi mappali". Nello stato di fatto tale servitù di passaggio è stata riscontrata solo in adiacenza al confine nord della particella mappale 107, e non all'interno della particella, come invece è rappresentata nella mappa catastale.

Dalla ricostruzione grafica effettuata sulla base della planimetria catastale allegata all'atto d'obbligo per Notaio Orsini di Latina (trascritto a Latina il 09/06/1975 al n. 12019 vol.71/M) risulta che la particella 107 non ha superficie vincolata alla cubatura relativa al villino foglio 28 particella 67 proprietà della stessa esecutata.



Pertanto l'intera superficie della particella 107 ha potenzialità edificatoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno pianeggiante, libero da colture, senza recinzioni, ben tenuto e non in stato di abbandono, altezza 25 m sul livello del mare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno è nell'esclusiva disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 30/12/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaella Mandato	28/12/1991	65620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/01/1992	3109	2728
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 02/05/2017
Reg. gen. 9571 - Reg. part. 1290
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.948,61
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 10/04/2017
N° repertorio: 1739
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 09/06/2017
Reg. gen. 12994 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.708,39
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
Data: 06/03/2017
N° repertorio: 595
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 20/07/2017
Reg. gen. 16565 - Reg. part. 2490
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.851,20
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 13/06/2017
N° repertorio: 1227

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/07/2018
Reg. gen. 15797 - Reg. part. 11171
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificazione in zona agricola è soggetta alla Legge Regionale n. 38/1999 con le modifiche apportate dall'art.20 della L.R. n.12/2016 che in sintesi, agli artt. 55 (Edificazione in zona agricola) e seguenti:

- vieta ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività agricole ed ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- gli interventi sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli e ai coltivatori diretti;
- l'azienda agricola deve avere la titolarità delle superfici e degli edifici aziendali ed essere in possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo è consentita su un lotto minimo comunque non inferiore a 30.000 metri quadri, e tali parametri non possono essere in nessun caso derogati;
- per la realizzazione delle strutture a scopo abitativo (e alcuni altri interventi edilizi) è richiesto il Piano di Utilizzazione Aziendale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non esistono fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 15,37



Non è in condominio. E' assoggettato al tributo Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest con canone annuo di € 15,37 a carico dell'acquirente. Per arretrati non pagati dal 2015 il credito attuale del Consorzio Bonifica ammonta ad € 104,86.

~~LOTTO 4~~

~~Il lotto è formato dai seguenti beni:~~

- ~~• Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Sczze (LT) - Via del Pesce, piano Terra~~

~~COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567~~

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

TITOLARITÀ

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

- ~~• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)~~

~~nonché ai seguenti comproprietari non esecutati.~~

- ~~• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)~~

~~L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti.~~

- ~~• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)~~

~~Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.~~

CONFINI

~~Nord Est: subalterno 12 (corte comune ai subalterni 13 e 18) e distacco linea ferroviaria Roma Napoli.~~

~~Nord Ovest: subalterno 12 (corte comune ai subalterni 13 e 18) e distacco linea ferroviaria Roma Napoli.~~

~~Sud Est: abitazione subalterno 18 e distacco Via del Pesce (già Strada vicinale del Bell'Uomo).~~

~~Sud Ovest: subalterno 12 (corte comune ai subalterni 13 e 18) e distacco mappale 103.~~

CONSISTENZA



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

~~Importo medio annuo delle spese condominiali: € 7,74~~

~~Non risultano oneri condominiali.~~

~~La particella 99 è attualmente soggetta al pagamento del tributo di 7,74 €/anno per il Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest, a carico dell'acquirente. Per arretrati non pagati dal 2015 al 2022 compreso, il credito attuale del Consorzio Bonifica ammonta ad € 42,15.~~

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' necessario formare più lotti per i seguenti motivi: 1) i beni sono situati in due comuni diversi; 2) i beni si prestano ad essere suddivisi in più lotti; 3) per il minor costo dei singoli lotti è più agevole venderli a più acquirenti potenziali invece che a pochi ed è possibile ricavarne un maggior introito; 4) non è preclusa ad un acquirente interessato la possibilità di acquistare più lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada Bufalotto n. 1322
Villino unifamiliare costituito da abitazione al piano rialzato, garage e locali deposito al piano seminterrato, corte esclusiva recintata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 67, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 544.288,00
L'immobile da stimare è un villino di buona fattura ed ampia metratura, costituito da una abitazione unifamiliare al piano rialzato e da un piano seminterrato adibito parte a garage/deposito e parte a rustico vivibile, con scala interna di collegamento tra i due piani. Il villino è circondato da una corte esclusiva che è in parte lastricata con battuto di cemento stampato simil marmo e in parte è adibita a giardino. La corte è recintata in parte con inferriata su muretto di calcestruzzo e in parte con rete metallica su cordolo di cemento.
Il fabbricato sorge in una zona agricola prossima al nucleo abitato di Borgo Bainsizza, nucleo dotato di servizi privati e pubblici (poste, chiesa, centro sportivo). E' poco distante da tale centro (Km 1,600) ed è



ad esso ben collegato da una strada asfaltata (Strada del Bufalotto) fronteggiata da diverse case singole, dotate (come quella in questione) di corte e giardino. Pertanto il bene viene posto in vendita come lotto unico, per l'intero diritto di proprietà, pur appartenendo per metà indivisa a persona non esecutata. In Catasto Fabbricati è identificato al foglio 28, particella 67, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq 234, rendita € 561,65.

Il valore commerciale viene determinato considerandone le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza e regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, i suoi dati metrici, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione si adotta il metodo sintetico comparativo, cioè si cerca il più probabile valore venale mediante l'esame del mercato della zona. A tal fine sono state assunte informazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, precisamente della fascia E "Macchia Grande" presso cui ricade l'immobile in questione. Secondo l'O.M.I. nel 1° semestre del 2022 (elaborazione del 19/12/2022) le ville e villini ivi ricadenti e in normale stato conservativo sono stati venduti da un minimo di 1.400 a un massimo di 1.900 € al mq di superficie lorda; le abitazioni in normale stato da 1.300 a 1.600 €/mq lordo, quelle in ottimo stato da 1.600 a 1.900 €/mq lordo. Secondo la pubblicità specializzata e alcune agenzie immobiliari (Toscana, Piave, Luisantonio, Homepal, Temporary Retailer, Tecnocasa) - escludendo i fabbricati che dispongono di terreno ulteriormente edificabile (e perciò di maggior costo) e quelli che necessitano di ristrutturazioni (e perciò di minor costo) - le ville unifamiliari sono poste in vendita ad un prezzo che va da 1.130 a 1.500 € al mq di superficie lorda mentre le abitazioni ad un prezzo che va da 1.400 a 1.600 €/mq lordo. Queste ultime hanno un prezzo a mq maggiore sia perché la minore superficie comporta un costo complessivo minore rispetto a quello delle ville, sia perché ubicate in posizioni meno periferiche: in definitiva perché sono appetite da un maggior numero di acquirenti potenziali.

Ottenuti in tal modo prezzi certi e recenti, il bene nella situazione attuale e di fatto in cui si trova viene valutato per comparazione, inserendolo nel giusto gradino di merito. Considerato che non dispone di terreno ulteriormente edificabile, che non è né completamente isolato né troppo distante dal borgo, che è di buona fattura costruttiva e che è in buono stato conservativo si propone come più probabile valore iniziale di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima il valore di 1.600 €/mq

Il valore stimato dell'immobile è quindi di € 544.288. Da tale valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione catastale (stimati in € 2.200), di regolarizzazione urbanistico/edilizia (stimati in € 35.800), e di tributi non versati (€ 50) al Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - Strada Bufalotto n. 1322	340,18 mq	1.600,00 €/mq	€ 544.288,00	100,00%	€ 544.288,00
				Valore di stima:	€ 544.288,00

Valore di stima: € 544.288,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35800,00	€
Regolarizzazione catastale	2200,00	€
Tributi per Consorzio Bonifica Lazio Sud Ovest	50,00	€

Valore finale di stima: € 506.238,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto , piano T

Laboratorio ad uso artigianale con adiacente tettoia e corte recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 879, Zc. 2, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Il capannone è una costruzione realizzata in modo abbastanza sbrigativo: il pavimento è un semplice battuto di cemento, le pareti perimetrali hanno spessore modesto (20 cm) rispetto alla loro altezza e sono formate con blocchi cavi di calcestruzzo prefabbricato, la copertura è sorretta da putrelle e non da capriate, la lamiera ondulata delle due falde ha modesto spessore che non garantisce (insieme al modesto spessore delle pareti) un buon isolamento termico, i serramenti in lamiera sono economici, internamente è dotato del solo impianto elettrico mancando in particolare quelli idrico e fognario. Sorge in una zona agricola prossima al nucleo abitato di Borgo Bainsizza (da cui dista circa Km 1,700) e non è posizionato sulla strada di transito (Strada Bufalotto) bensì in posizione arretrata e da essa non visibile. Lo stato di conservazione è normale per una costruzione di 42 anni fà.

Elementi favorevoli sono l'esistenza di una buona recinzione di gran parte del lotto e la possibilità di utilizzare la tettoia fino alla sua regolarizzazione o demolizione.

Il bene viene posto in vendita come lotto unico, per l'intero diritto di proprietà, pur appartenendo l'altra metà a persona non eseguita. In Catasto Fabbricati è identificato al foglio 28, particella 879, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 204, superficie catastale mq 388, rendita € 758,57.

Il valore commerciale viene determinato considerandone le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza e regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, i suoi dati metrici, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione si adotta il metodo sintetico comparativo, cioè si cerca il più probabile valore venale mediante l'esame del mercato della zona. A tal fine sono state assunte informazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, precisamente della fascia E5 presso cui ricade l'immobile in questione, fascia che per i capannoni è tra le meno appetite dal mercato immobiliare. Secondo l'O.M.I. nel 1° semestre del 2022 (elaborazione del 19/12/2022) i capannoni ivi ricadenti e in normale stato conservativo sono stati venduti da un minimo di 260 a un massimo di 520 € al mq di superficie lorda. Secondo la pubblicità specializzata e alcune agenzie immobiliari (Toscano, Idealista, Vendo Immobile Italia, Tecnocasa, Habitat Immobiliare) i capannoni vengono posti in vendita intorno ai 450 €/mq. Prezzi maggiori si riscontrano solo per capannoni in posizioni migliori (presso zone industriali, commerciali, artigianali o fronte strada di grande comunicazione), o con strutture migliori (prefabbricati con coperture in calcestruzzo), o meglio articolati (con ufficio, toilette, locali refrigerati, depositi mercanzie, ampi piazzali per stoccaggio, sosta o manovra), che sono appetiti da un maggior numero di acquirenti potenziali.



Ottenuti in tal modo prezzi certi e recenti, il bene nella situazione attuale e di fatto in cui si trova viene valutato per comparazione, inserendolo nel giusto gradino di merito e stimando in 450 €/mq il suo più probabile valore iniziale di compravendita.

Il valore stimato del laboratorio artigianale/capannone con l'intera superficie di 1.250 mq della particella su cui è edificato è quindi di € 90.000. Da tale valore vanno sottratti i costi per il completamento della pratica di sanatoria (stimati in € 5.000), quelli per la regolarizzazione catastale ed edilizia (stimati in € 5.000), e quelli (circa € 70) per i tributi non versati al Consorzio Bonifica Lazio Sud Ovest.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto , piano T	200,00 mq	450,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Tributi Consorzio Bonifica Lazio Sud	70,00	€

Valore finale di stima: € 79.930,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto
Terreno agricolo, libero, pianeggiante, di forma rettangolare, con servitù di passaggio privato larga 3 metri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 107, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.788,00

Il terreno è pianeggiante, ha buona forma rettangolare, è libero da colture, non ha recinzioni, confina solo con altri lotti agricoli simili, ha accesso dalla strada comunale (strada Bufalotto) tramite servitù di passaggio privato e, a sua volta, è soggetto a servitù di passaggio privato lungo il solo lato nord per una striscia larga tre metri e lunga 67 metri, per cui la sua superficie non coltivabile è di circa 200 mq. Non è incluso in zone edificabili e per l'edificazione è soggetto alla normativa relativa alle zone agricole. Non è



dotato di pozzo né di allacci alle reti dei servizi pubblici (elettricità, gas, telefono, depurazione, ecc).

Il terreno viene posto in vendita come lotto unico e per l'intero diritto di proprietà. In Catasto Terreni è identificato al foglio 28, particella 107, Qualità seminativo irriguo, Classe 1, superficie mq 10.745, deduzione F5 (Consorzio di Bonifica di Latina Sezione 2^a Classe 2^a), R.D. € 236,40, R.A. € 83,24.

Il valore commerciale del terreno viene determinato considerandone l'estensione, la regolarità della forma, la possibilità di coltivazioni e sfruttamento agricolo, l'ubicazione e la facilità di raggiungimento, le caratteristiche e peculiarità della zona, la sussistenza di vincoli e servitù passive e attive, la dotazione di recinzioni e di impianti tecnologici (irrigui, elettrici), la possibilità di utilizzi più redditizi (camping, stazionamento di roulotte), la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione si adotta il metodo sintetico comparativo, cioè si cerca il più probabile valore venale mediante l'esame del mercato della zona. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, per la fascia E5 presso cui ricade l'immobile in questione e per quelle limitrofe, non ha fornito valori né per il prezzo agricolo medio né per le compravendite. Secondo la pubblicità specializzata e alcune agenzie immobiliari (Le Case di Silvia, Toscano, Immobiliare Puntocasa, Tecnocasa, Agri Real Estate, Mya casa, Immobiliare Lungo) i terreni vicini e simili vengono posti in vendita intorno a 1,9 €/mq (per estensioni notevoli). I prezzi aumentano per le estensioni minori, crescono intorno a 3 €/mq per i terreni dotati di impianti tecnologici (pozzo, elettricità) e piante fruttifere (olivi) e a 3,5 €/mq se prossimi a zone urbanizzate, raggiungono gli 8/9 €/mq se edificabili (con indice fondiario di 0,6 mc/mq).

Ottenuti in tal modo prezzi certi e recenti, il bene nella situazione attuale e di fatto in cui si trova viene valutato per comparazione, inserendolo nel giusto gradino di merito. Considerata la modesta estensione (e quindi il basso costo di acquisto) e la sua appetibilità per i proprietari degli appezzamenti simili confinanti, si stima in 2,4 €/mq il suo più probabile valore commerciale, e quindi in € 25.788 il valore dell'intero terreno.

Da tale valore va sottratto il costo dei tributi non pagati al Consorzio di Bonifica Lazio Sud Ovest calcolati in € 105 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto	10745,00 mq	2,40 €/mq	€ 25.788,00	100,00%	€ 25.788,00
				Valore di stima:	€ 25.788,00

Valore di stima: € 25.788,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tributi Consorzio Bonifica Lazio Sud Ovest	105,00	€

Valore finale di stima: € 25.683,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada Bufalotto n. 1322
Villino unifamiliare costituito da abitazione al piano rialzato, garage e locali deposito al piano seminterrato, corte esclusiva recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 67, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La costruzione è stata realizzata in zona agricola per la quale valevano le seguenti prescrizioni urbanistiche, puntualmente riportate nella licenza edilizia (protocollo 33913 del 16 luglio 1976) rilasciata: 1) lotto minimo mq 10.000; 2) indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq; 3) distanza minima dai confini ml 10,00; 4) altezza massima ml 7,50. Per realizzarla sulla particella 67 (ottenuta dalla fusione delle quattro particelle 27, 67, 68 e 78 di proprietà dell'esecutata e del marito) estesa soli mq 1.290 è stato necessario vincolare con atto d'obbligo (per Notaio Orsini di Latina, repertorio 98846 del 31/05/1976, registrato a Latina il 09/06/1976 n. 12019 vol. 71/M) la superficie di complessivi mq 17.015, che - oltre a realizzare la superficie del lotto minimo di 10.000 mq - consentiva di costruire un volume fuori terra di mc 510,45 (= 17.015x0,03). La superficie vincolata comprendeva l'intera estensione (mq 1.290) dell'attuale particella 67 più altro terreno della stessa esecutata e di due suoi familiari. Nella licenza edilizia è stata conseguentemente autorizzata una costruzione con le seguenti caratteristiche: superficie coperta mq 159, volume fuori terra mc 510, piani fuori terra 1, altezza massima ml 4 (in gronda), alloggi n. 1, indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq, terreno vincolato mq 17.015. Ed è stato anche autorizzato il progetto della costruzione (protocollato con il n. 33913 del 07/11/1975) allegato alla licenza rilasciata, nel quale veniva indicato: superficie fabbricato mq 147,29; cubatura fabbricato mc 589,16; superficie da vincolare mq 17.674. Pertanto il progetto approvato riportava una cubatura maggiore di quella consentita dalla licenza (mc 589,16 anziché mc 510) e dichiarava una superficie da vincolare maggiore di quella effettivamente vincolata (mq 17.674 anziché 17.015), quantunque i 17.674 mq fossero ancora minori di quelli effettivamente da vincolare. Infatti per il volume di mc 589,16 indicato nel progetto occorre vincolare la superficie di mq 19.639(= mc 589,16/0,03). L'attuale normativa urbanistica per l'edificazione in zona agricola è più restrittiva (LL.RR. Lazio 38/1999 e 12/2016). Infatti consente l'edificazione ai soli coltivatori diretti o imprenditori agricoli e ai soli fini della conduzione del fondo e prevede che: le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie; l'edificazione è consentita su un lotto minimo comunque non inferiore a 30.000 metri quadri; tali parametri non possono essere in nessun caso derogati; distanza minima dai confini 15.00 ml; prescrive una relazione tecnica agro-economica per l'utilizzazione agricola del fondo; e prescrive la costituzione del vincolo di inedificabilità, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio. Il fondo non è soggetto al vincolo idrogeologico (Regio Decreto n. 3267/1923).

Prezzo base d'asta: € 506.238,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto , piano T
Laboratorio ad uso artigianale con adiacente tettoia e corte recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 879, Zc. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



Destinazione urbanistica: L'immobile ricadeva e ricade tuttora in zona agricola, nella quale la costruzione del laboratorio artigianale non era e non è ammessa: anzi, attualmente la normativa urbanistica per l'edificazione in zona agricola è più restrittiva (LL.RR. Lazio 38/1999 e 12/2016). Infatti consente l'edificazione ai soli coltivatori diretti o imprenditori agricoli e ai soli fini della conduzione del fondo. Trattasi pertanto di una costruzione abusiva per la quale è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ex lege 47/1985, Istanza di Condonò pratica n. 10848-A presentata dal marito dell'esecutata **** Omissis **** il 30/04/1986 prot. 031427 del 16/05/1986.

Prezzo base d'asta: € 79.930,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Traversa presso n. 1322 di Strada Bufalotto
Terreno agricolo, libero, pianeggiante, di forma rettangolare, con servitù di passaggio privato larga 3 metri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 107, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificazione in zona agricola è soggetta alla Legge Regionale n. 38/1999 con le modifiche apportate dall'art.20 della L.R. n.12/2016 che in sintesi, agli artt. 55 (Edificazione in zona agricola) e seguenti: - vieta ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività agricole ed ogni lottizzazione a scopo edilizio; - gli interventi sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli e ai coltivatori diretti; - l'azienda agricola deve avere la titolarità delle superfici e degli edifici aziendali ed essere in possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo è consentita su un lotto minimo comunque non inferiore a 30.000 metri quadri, e tali parametri non possono essere in nessun caso derogati; - per la realizzazione delle strutture a scopo abitativo (e alcuni altri interventi edilizi) è richiesto il Piano di Utilizzazione Aziendale.

Prezzo base d'asta: € 25.683,00

~~LOTTO 4~~

- ~~**Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sozze (LT) - Via del Pesce, piano Terra
Abitazione unifamiliare con corte comune o rimessa/tettoia con proprio subalterno 15.
Identificato al catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 60, Sub. 13, Categoria A3, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola. La normativa regionale (LL.RR. 38/1999 e 12/2016) consente l'edificazione ai soli coltivatori diretti o imprenditori agricoli e ai soli fini della conduzione del fondo e prevede che: le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie; l'edificazione è consentita su un lotto minimo comunque non inferiore a 30.000 metri quadri; tali parametri non possono essere in nessun caso derogati; è prescritta una relazione tecnica agro-economica per l'utilizzazione agricola del fondo; è prescritta la~~

