
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Blasis Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 787/1996 del R.G.E.

promossa da

Island Refinancing S.R.L.
Milano

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 787/1996 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 490.073,40	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 10/10/2018, il sottoscritto Geom. De Blasis Anna, con studio in Via Degli Aranci, 33 - 04011 - Aprilia (LT), email deblasisanna@gmail.com, PEC anna.deblasis@geopec.it, Tel. 06 9276059, Fax 06 9276059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2018 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) - VIA RANDA N° 13, scala U, piano T-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di "Villino".

Immobile adibito ad Abitazione di proprietà composto da Piano Terra/Rialzato ad uso abitativo, e Piano Seminterrato destinato a servizio della abitazione (magazzino, deposito), comunicanti con scala interna; terrazzo con accesso da scala esterna, con giardino di pertinenza esclusiva. Inserito in zona periferica, al di fuori di un contesto urbanizzato (allegato. 11 - foto n. 1, 2, 3 e 4).

L'accesso al "Villino" è diretto, dalla Via Randa, ed è servito dalla rete pubblica idrica e di illuminazione (allegato n. 11 - ortofoto).

Nella zona sono presenti numerose abitazioni, ma nel complesso rientra in zona prevalentemente agricola.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - VIA RANDA N° 13, scala U, piano T-S1

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:

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che con Atto Notaio Ermanno Fiore di Latina, in data 07/10/1976, Repertorio n° 120025, Raccolta n. 12649, Registrato a Latina il 25/10/1976, al n. 5394/bis, acquistava il terreno sul quale ha realizzato il fabbricato (allegato n. 16).

Successivamente, con Atto Notaio Ermanno Fiore di Latina, in data 21/01/1977, Repertorio n. 120591, Raccolta n. 12966, e Registrato a Latina il 07/02/1977, al n. 48, veniva trascritta la Separazione dei Beni tra

è deceduta a Roma il 17/03/2017; ad essa succedono per legge le figlie

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina ad Ovest con Via Randa, a Nord con altra proprietà particella 142, ad Est con altra proprietà particelle 154 e 402, salvo altri (allegato n. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,77 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,90 m	Terra/Rialzato
Loggia	8,00 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	0,00 m	Terra/Rialzato
Veranda	6,40 mq	7,14 mq	0,40	2,86 mq	0,00 m	Terra/Rialzato
Terrazza	64,12 mq	66,38 mq	0,20	16,59 mq	0,00 m	Terra/Rialzato
Cortile	439,00 mq	439,00 mq	0,18	79,02 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	117,77 mq	140,70 mq	0,50	70,35 mq	2,40 m	Seminterrato

Locale di deposito	62,80 mq	73,81 mq	0,50	36,91 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				339,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				339,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa è composta da:

- soggiorno/pranzo di circa mq 37.50 (allegato n. 11 - foto n. 5, 6, 7 e 8)
- cucina di circa mq 14.40
- tre camere da letto per un totale di circa mq 39.67 (allegato 11 - foto n. 9,10, 11, 12, 13, 14 e 15)
- bagno di circa mq 5.06 (allegato n. 11 - foto n. 16 e 17)
- w.c. di circa mq 2.50 (allegato n. 11 - foto n. 18)
- disimpegno di circa mq 10.64 (allegato n. 11 - foto n. 21 e 22).

Vi si accede tramite una scala esterna, dal giardino di pertinenza, è inoltre è servito da balcone e veranda (allegato n. 11 - foto n. 23).

A servizio dello stesso c'è un terrazzo di circa mq 64.00, al quale vi si accede da scala esterna (allegato n. 11 - foto n. 24 e 25).

L'unità a servizio dell'abitazione, è composta da:

- locale deposito/magazzino di circa mq 62.80 (allegato n. 11 - foto n. 26 e 27)
- piccolo locale caldaia di circa mq 5.22
- w.c. di circa mq 5.40 (allegato n. 11 - foto n. 28,29 e 30)
- cucina-salone di circa mq 33.15
- disimpegno di circa mq 18.30 (allegato n. 11 - foto n. 33 e 34)
- tre vani per un totale di circa mq 56.80 (allegato n. 11 - foto n. 35, 36, 37, 38, 39 e 40).

Al deposito/magazzino si accede tramite rampa esterna (allegato n. 11 - foto n. 43 e 44), e comunica con il resto del fabbricato attraverso un disimpegno interno.

Fatta eccezione del deposito/magazzino, tutti gli altri vani non hanno accesso diretto dall'esterno, e sono comunicanti con il Piano Terra/Rialzato tramite scala interna (allegato n. 11 - foto n. 41 e 42).

L'immobile, anche se ricade al di fuori di un contesto urbano, è comunque servito da rete idrica comunale e pubblica illuminazione; manca invece la rete fognaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1986 al 12/11/1986		Catasto Terreni Fg. 252, Part. 141 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 798,00 Reddito agrario € 542,00
Dal 12/11/1986 al 29/12/1986		Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 141, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 48 Rendita € 21,00

		Piano S1
Dal 12/11/1986 al 29/12/1986		Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 141, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 114,00 Piano T-1S
Dal 29/12/1986 al 09/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 141, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 162 Rendita € 12.550,00 Piano S1
Dal 29/12/1986 al 09/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 252, Part. 141, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 48.805,00 Piano T

Dalla consultazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, alla data odierna la titolarità catastale corrisponde a quella reale (allegato n. 3).

Da rilevare che la e ad oggi non risulta presentata alcuna Dichiarazione di Successione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	252	141	6	2	A2	2	7	144 mq	48805 €	T	
	252	141	5	2	C2	1	162	210 mq	125,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La situazione reale dell'immobile è diversa da quella riportata in catasto e precisamente: il Piano Terra/Rialzato, riporta la scala di accesso al terrazzo sul retro del fabbricato, mentre nella realtà sono state costruite n. 2 scale (allegato n. 11 - foto n. 45, 46 e 47) in posizione diversa dall'originale, così come meglio evidenziato nella planimetria allegata (allegato n. 10). La scala originaria, che era posta sul retro è stata demolita (allegato n. 11 - foto n. 54).

Il Piano Seminterrato, fatta eccezione del deposito di circa mq 62.80, sottostante il terrazzo, risulta

tutto destinato ad abitazione, mentre in catasto, l'intero piano è destinato a deposito, fatta eccezione di un piccolo vano destinato a locale caldaia.

E' stata posta una tettoia in legno sulla rampa di accesso al deposito (allegato n. 11 - foto n. 48 e 53).

Si è rilevato inoltre, un piccolo manufatto (ripostiglio) distaccato dal fabbricato principale, posto sul retro a confine (allegato n. 11 - foto n. 49 e 50).

Dall'esame dei documenti depositati presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina, non si evincono elementi certi comprovanti l'anno di esecuzione delle modifiche al fabbricato, per la presentazione di Domanda di Condono.

Al fine dell'emissione del Decreto di Trasferimento, è necessario il ripristino delle opere così come riportate nell'accatastamento del 29/12/1986, in quanto tutti i lavori sopra descritti in difformità, sono stati realizzati successivamente alla presentazione della Domanda di Condono.

Si precisa che la demolizione di tutte le opere successivamente realizzate, al fine di ripristinare lo stato di fatto alla Domanda di Condono presentata, non compromettono la staticità del fabbricato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile ad oggi risulta abitato dal Signor _____ in forza del Contratto di Abitazione ad Uso Abitativo e di Comodato Mobiliare, stipulato tra _____ e _____, lo stesso _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina, in data 07/02/2019, numero 515, serie 3 (allegato n. 13).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile, nella sua totalità risulta buono.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura, non risulta inserito in un contesto condominiale e ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione dell'immobile, nella sua totalità risulta buono.

Piano Seminterrato: altezza utile media di circa ml 3.00 per il locale deposito con accesso diretto dalla rampa, i restanti vani di altezza utile media di circa 2.40;

Piano Terra/Rialzato: altezza utile media di circa ml 2.70.

La struttura verticale è in muratura portante.

I solai sono in laterocemento.

La copertura è a tetto a quattro falde, con manto di copertura a tegole.

Le pareti esterne sono rifinite in pittura.

Tutte le pareti interne sono rifinite a pittura, in colore chiaro corrente al piano terra abitato; mentre il piano seminterrato in pittura bianca.

La pavimentazione interna, sia del piano seminterrato che del piano terra/rialzato, è in gres/monocottura; la scala interna che collega i due piani è in lastre di granito.

Rivestimento bagni e w.c. in maiolica.

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo, con persiane in legno.

La scala interna è in muratura/cemento; le scale esterne di accesso diretto all'abitazione sono in muratura; le scale di accesso al terrazzo scoperto sono in ferro.

L'immobile risulta dotato di: impianto elettrico privo di certificazione; impianto idrico; impianto termico; e di climatizzazione.

L'intero fabbricato risulta circondato da giardino ben mantenuto (allegato n. 11 - foto n. 51 e 52).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso nell'immobile oggetto di esecuzione, effettuato in data 25/01/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dal Signor

In data 02/02/2019 è stato stipulato Contratto di Abitazione ad Uso Abitativo e di Comodato Mobiliare, tra _____, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina, in data 07/02/2019, al numero 515, serie 3, senza limite di scadenza alcuna (allegato n. 13).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1976 al 06/12/2000		Istrumento Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiore Ermanno Notaio	07/10/1976	120025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	25/10/1976	5394	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La
 l'Atto del 07/10/1976, Repertorio n. 120025, Raccolta n. 12649
 Notaio Fiore Fernando di Latina, acquistava il terreno in catasto di Latina al foglio 252, particella 141 (allegato n. 16), dove successivamente costruisce il Fabbricato oggetto di esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Latina il 11/05/2016
 Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1617
 Quota: 1/1
 Importo: € 309.874,14

 Capitale: € 212.328,39
 Spese: € 11.524,00
 Interessi: € 86.021,75
 Rogante: Presidente del Tribunale
 Data: 30/04/1996
 N° repertorio: 238/96
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare
 Iscritto a Latina il 29/09/2016
 Reg. gen. 20360 - Reg. part. 14627
 Quota: 1/1
 Importo: € 0,00
 A favore di Island Refinancing S.R.L.
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Tribunale di Latina

Data: 17/10/1996

N° repertorio: 17866

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/09/2016
Reg. gen. 20364 - Reg. part. 3185
Quota: 1/1
Importo: € 113.620,51
A favore di Island Refinancing S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina
Data: 10/10/1996
N° repertorio: 16980
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/10/2016
Reg. gen. 20972 - Reg. part. 3298
Quota: 1/1
Importo: € 180.759,91
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 113.864,70
Rogante: Presidente del Tribunale di Latina
Data: 10/10/1996
N° repertorio: 1811
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Latina il 07/10/2016
Reg. gen. 20973 - Reg. part. 3299
Quota: 1/1
Importo: € 335.696,98
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.596,51
Rogante: Presidente del Tribunale
Data: 10/10/1996
N° repertorio: 1813

Oneri di cancellazione

(allegato n. 11).

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Latina in data 29/01/2019, ed è stato rilasciato in data 27/03/2019, Protocollo 37927, dal quale risulta che: il terreno sul quale sorge il fabbricato ricade in zona "Verde Pubblico" di P.R.G., inoltre è individuato come zona "Beni di Insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e aree individuate e soggette a tutela di P.T.P.R. art. 27 Norme Tecniche "aree urbanizzate", inoltre il terreno in oggetto ricade nella

zona di protezione speciale, ZPS IT 6040015 "parco nazionale del circeo" e siti di importanza comunitaria, ecc... si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (allegato n. 5).

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emerso che per il "Villino" oggetto di Esecuzione, è stata presentata al Comune di Latina in data 31/05/1986, Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, al n° 11034, protocollo 44025 del 25/07/1986, a nome della Signora _____ (allegato n. 8).

Si precisa che, nella domanda di Condono le superfici del piano seminterrato sono destinate ad attività commerciale, mentre invece lo stesso è destinato a servizio della abitazione (deposito/magazzino).

Si è quindi proceduto al ricalcolo della Domanda di Condono su apposito mod. 47/85 - A (allegato n. 20).

Tenendo conto della tipologia dell'abuso e dell'epoca della costruzione, risulta che:

l'oblazione da versare totale è di € 3.424,00, considerando che è stato già versato un importo di € 1.877,39, al "netto degli Interessi", l'oblazione da versare a saldo è pari ad € 1.546,61.

Così come determinato dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina in data 06/09/2018/91038, gli Oneri Concessori da versare, ammontano ad € 4.879,23; i Diritti di Segreteria da versare ammontano ad € 396,62, il Danno Ambientale (ex art.167 del D.Lgs. n. 42/2004), ammontante ad € 7.538,76 (allegato n. 7).

Oltre interessi di Legge se dovuti.

Alla data odierna, per il Villino non è stato ancora rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Dalla Consultazione del fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina, è emerso che non sussistono vincoli ostativi (si veda certificato di Non Sussistenza Vincoli, rilasciato dal Comune di Latina Servizio Politiche di Gestione ed Assetto del Territorio, in data 01/04/2019, protocollo n. 39758 - allegato n. 6).

Il Titolo Abilitativo in Sanatoria potrà essere rilasciato previo ripristino dello stato dei luoghi, l'ottenimento del Nulla Osta Parere Paesaggistico, e Autorizzazione allo scarico dei reflui.

Al fine dell'emissione del Decreto di Trasferimento, è necessario il ripristino del fabbricato così come riportato nell'accatastamento del 29/12/1986 (allegato n. 4), in quanto tutti i lavori già descritti in difformità sono stati realizzati successivamente alla presentazione della Domanda di Condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data odierna, non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - VIA RANDA N° 13, scala U, piano T-S1
Trattasi di "Villino". Immobile adibito ad Abitazione di proprietà di composto da Piano Terra/Rialzato ad uso abitativo, e Piano Seminterrato destinato a servizio della abitazione (magazzino, deposito), comunicanti con scala interna; terrazzo con accesso da scala esterna, con giardino di pertinenza esclusiva. Inserito in zona periferica, al di fuori di un contesto urbanizzato (allegato. 11 - foto n. 1, 2, 3 e 4). L'accesso al "Villino" è diretto, dalla Via Randa, ed è servito dalla rete pubblica idrica e di illuminazione (allegato n. 11 - ortofoto). Nella zona sono presenti numerose abitazioni, ma nel complesso rientra in zona prevalentemente agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 252, Part. 141, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 252, Part. 141, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 508.635,00
Il valore finale dell'immobile è stato determinato decurtando al valore iniziale di stima tutti gli oneri per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e la demolizione delle opere non sanabili per riportare l'intero fabbricato conformemente a quanto risulta dalla Domanda di Condonò, unica data certa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - VIA RANDA N° 13, scala U, piano T-S1	339,09 mq	1.500,00 €/mq	€ 508.635,00	100,00%	€ 508.635,00
				Valore di stima:	€ 508.635,00

Valore di stima: € 508.635,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14361,60	€
COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE	4200,00	€

Valore finale di stima: € 490.073,40

Si precisa che, sono stati computati i costi di demolizione delle opere abusivamente realizzate; facendo riferimento ai prezzi medi comunemente applicati nella zona, si ha: che tutti i lavori ammontano ad € 4.200,00, si veda computo metrico allegato (allegato n. 14).

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.

Aprilia, li 21/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Blasis Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 12/03/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 13/02/2019)

- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 13/05/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Planimetrie rilasciate dall'AdE (Aggiornamento al 17/05/2019)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 27/03/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di non sussistenza vincoli (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Determina Comune di Latina (Aggiornamento al 06/09/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Domanda di Condono Edilizio, corredata da un modello "R", un modello "A", un modello "D", e n. 11 ricevute di oblazione versata. (Aggiornamento al 31/05/1986)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Elaborato Grafico a Sanatoria depositato in Comune Ufficio Condono (Aggiornamento al 18/01/2005)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Planimetria descrittiva delle destinazioni d'uso, più difformità. (Aggiornamento al 17/05/2019)
- ✓ N° 11 Foto - Servizio fotografico con indicazione dei coni di visuale, e ortofoto. (Aggiornamento al 17/05/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di rinuncia all'eredità di # (Aggiornamento al 14/05/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto di Abitazione ed Uso Abitativo e di Comodato Immobiliare. (Aggiornamento al 07/02/2019)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo delle opere da demolire. (Aggiornamento al 17/05/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria separazione dei beni tra e
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ipezione Ipotecaria per atto di acquisto terreno di # (Aggiornamento al 14/05/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 11/03/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica, predisposto. (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 19 Altri allegati - copia modello "A" Legge 47/85, per ricalcolo. (Aggiornamento al 17/05/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - VIA RANDA N° 13, scala U, piano T-S1
Trattasi di "Villino". Immobile adibito ad Abitazione di proprietà di composto da Piano Terra/Rialzato ad uso abitativo, e Piano Seminterrato destinato a servizio della abitazione (magazzino, deposito), comunicanti con scala interna; terrazzo con accesso da scala esterna, con giardino di pertinenza esclusiva. Inserito in zona periferica, al di fuori di un contesto urbanizzato (allegato. 11 - foto n. 1, 2, 3 e 4). L'accesso al "Villino" è diretto, dalla Via Randa, ed è servito dalla rete pubblica idrica e di illuminazione (allegato n. 11 - ortofoto). Nella zona sono presenti numerose abitazioni, ma nel complesso rientra in zona prevalentemente agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 252, Part. 141, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 252, Part. 141, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Latina in data 29/01/2019, ed è stato rilasciato in data 27/03/2019, Protocollo 37927, dal quale risulta che: il terreno sul quale sorge il fabbricato ricade in zona "Verde Pubblico" di P.R.G., inoltre è individuato come zona "Beni di Insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e aree individuate e soggette a tutela di P.T.P.R. art. 27 Norme Tecniche "aree urbanizzate", inoltre il terreno in oggetto ricade nella zona di protezione speciale, ZPS IT 6040015 "parco nazionale del circeo" e siti di importanza comunitaria, ecc... si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (allegato n. 5).

Prezzo base d'asta: € 490.073,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 787/1996 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 490.073,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA RANDA N° 13, scala U, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 252, Part. 141, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 252, Part. 141, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	339,09 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile, nella sua totalità risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi di "Villino". Immobile adibito ad Abitazione di proprietà () composto da Piano Terra/Rialzato ad uso abitativo, e Piano Seminterrato destinato a servizio della abitazione (magazzino, deposito), comunicanti con scala interna; terrazzo con accesso da scala esterna, con giardino di pertinenza esclusiva. Inserito in zona periferica, al di fuori di un contesto urbanizzato (allegato. 11 - foto n. 1, 2, 3 e 4). L'accesso al "Villino" è diretto, dalla Via Randa, ed è servito dalla rete pubblica idrica e di illuminazione (allegato n. 11 - ortofoto). Nella zona sono presenti numerose abitazioni, ma nel complesso rientra in zona prevalentemente agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso nell'immobile oggetto di esecuzione, effettuato in data 25/01/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dal Signor () In data 02/02/2019 è stato stipulato Contratto di Abitazione ad Uso Abitativo e di Comodato Mobiliare, tra () registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina, in data 07/02/2019, al numero 515, serie 3, senza limite di scadenza alcuna (allegato n. 13).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 11/05/2016
Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1617
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,14
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 212.328,39
Spese: € 11.524,00
Interessi: € 86.021,75
Rogante: Presidente del Tribunale
Data: 30/04/1996
N° repertorio: 238/96
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 29/09/2016
Reg. gen. 20364 - Reg. part. 3185
Quota: 1/1
Importo: € 113.620,51
A favore di Island Refinancing S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina
Data: 10/10/1996
N° repertorio: 16980
- **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare
Iscritto a Latina il 29/09/2016
Reg. gen. 20360 - Reg. part. 14627
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di Island Refinancing S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 17/10/1996
N° repertorio: 17866
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Latina il 07/10/2016
Reg. gen. 20973 - Reg. part. 3299
Quota: 1/1
Importo: € 335.696,98
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.596,51
Rogante: Presidente del Tribunale
Data: 10/10/1996
N° repertorio: 1813

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 07/10/2016
Reg. gen. 20972 - Reg. part. 3298
Quota: 1/1
Importo: € 180.759,91
Contro
Formalita a carico della procedura
Capitale: € 113.864,70
Rogante: Presidente del Tribunale di Latina
Data: 10/10/1996
N° repertorio: 1811