

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Esecuzione immobiliare R.G. 65/2023

G.E. Alessandra Lulli

promossa da

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

contro

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

## PERIZIA DI STIMA

Latina 02/05/2024

Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Raffaele Rovere



## SOMMARIO

<i>Incarico</i> .....	3
<i>Premessa</i> .....	3
<i>Pignoramento immobili</i> .....	3
<i>Accessi e sopralluoghi</i> .....	3
<i>Descrizione</i> .....	4
<i>Inquadramento territoriale</i> .....	5
<i>Lotto Unico</i> .....	5
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i> .....	5
<i>Confini</i> .....	6
<i>Consistenza</i> .....	6
<i>Titolarità alla data pignoramento</i> .....	6
<i>Titolarità all'attualità</i> .....	7
<i>Provenienze ventennali</i> .....	7
<i>Cronistoria Catastale</i> .....	10
<i>Dati Catastali</i> .....	11
<i>Precisazioni</i> .....	12
<i>Stato conservativo</i> .....	13
<i>Parti comuni</i> .....	13
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i> .....	13
<i>Caratteristiche costruttive</i> .....	13
<i>Stato di occupazione</i> .....	13
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	13
<i>Normativa urbanistica</i> .....	13
<i>Regolarità edilizia</i> .....	14
<i>Vincoli e oneri giuridici</i> .....	14
<i>Oneri condominiali</i> .....	16
<i>Formazione lotto</i> .....	16
<i>Elenco allegati</i> .....	16
<i>Stima lotto unico</i> .....	16
<i>Elenco allegati</i> .....	19
<i>Riepilogo bando d'asta</i> .....	20
<i>Schema riassuntivo Procedura R.G.E. 65/2023</i> .....	21
<i>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</i> .....	23



## INCARICO

---

Con provvedimento del **G. E. Alessandra Lulli** del 18/12/2023, il sottoscritto **Ing. Raffaele Rovere**, con studio in Via Pontinia, 51 - 04100 Latina (LT), e-mail: raffaele.rovere@libero.it, PEC: raffaele.rovere@ingpec.eu, tel. 348.2939664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 19/12/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito mediante deposito telematico.

## PREMESSA

---

Preliminarmente ad ogni attività l'Esperto ha proceduto al controllo della documentazione in atti, in particolare di quella ipocatastale di cui all'art. 567, 2°c. del c.p.c., che il creditore ha depositato tramite il certificato notarile del 24/03/2023 sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Antecedentemente al sopralluogo sono state espletate per via telematica le seguenti operazioni:

- visura storica dei beni pignorati (alleg. 2);
- planimetria catastale del fabbricato (alleg. 3);
- mappa catastale (alleg. 4);
- ispezione ipotecaria con l'elenco sintetico delle formalità gravanti sugli immobili nel periodo 24/06/1992 - 21/12/2023 (alleg. 5);
- istanza di accesso agli atti amministrativi del Comune per la visione del fascicolo edilizio e urbanistico (alleg. 6);
- richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (alleg. 7);
- richiesta del certificato di definitiva valutazione all'Agenzia delle Entrate di Latina (alleg. 8).

## PIGNORAMENTO IMMOBILE

---

Con atto esecutivo del 16/02/2023- Rep. 364, trascritto a Latina al R.P. n. 5448 in data 21 marzo 2023 e la cui nota è presente negli atti del fascicolo depositato, sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili così descritti:

In Comune di Latina:

- abitazione in villa, Via Piccarello - Via Umberto Nobile n.14, in NCEU al **foglio 176, particella 111 sub 1 e sub 2**, piano T-1, cat. A/8, cl. 1, vani 16.5, rendita € 1.959,95 appartenente a \*\*\* omissis \*\*\* e a \*\*\* omissis \*\*\* per la nuda proprietà, salvo accrescimento, in quota indivisa di 1/2 ciascuno e a \*\*\* omissis \*\*\* per l'usufrutto dell'intero;
- terreno, Via Piccarello - Via Umberto Nobile, di are 13 e centiarie 50, in CT al **foglio 176, particella 160**, R.D. € 10.30, R.C. € 10.46 appartenente a \*\*\* omissis \*\*\* e a \*\*\* omissis \*\*\* per la nuda proprietà, salvo accrescimento, in quota indivisa di 1/4 ciascuno e per la piena proprietà in quota indivisa di 1/4 ciascuno, e a \*\*\* omissis \*\*\* per l'usufrutto in quota indivisa di 1/2.

**Gli immobili sono posti in vendita, come da istanza del creditore procedente del 30/03/2023, a favore di \*\*\* Omissis \*\*\* per il seguente diritto: Proprietà 1/1**

## ACCESSI E SOPRALLUOGHI

---

In data 22/01/2024, con il supporto della documentazione catastale, l'Esperto ha eseguito l'accesso agli immobili pignorati sito nel Comune di Latina in Strada Umberto Nobile n. 14, 4^ traversa di Strada Piccarello, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Costanza Taranto. Alla presenza dell'esecutato \*\*\* omissis \*\*\* si è proceduto al sopralluogo dell'unità immobiliare, proseguito con il secondo accesso del 20/02/2024 per i rilievi metrici ((alleg.10) e fotografici (alleg.11), al fine di accertarne le caratteristiche tecnico-costruttive, le condizioni d'uso e di conservazione redigendo appositi verbali (alleg.1). Dal sopralluogo è emersa la non conformità dello stato dei luoghi con la



planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni, per la chiusura parziale del portico al piano terra, per l'ampliamento di due balconi al primo piano e per il piano seminterrato.

## DESCRIZIONE

---

**Bene N. 1:** L'unità immobiliare è costituita da una villa unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra abitabili con un piccolo seminterrato. Al piano terra rialzato si trova la zona giorno composta da vari ambienti come " cucina-dispensa, tinello, bagno, ripostigli, soggiorno con camino, ingresso - soggiorno e camera con bagno interno, quest'ultimo realizzato dalla parziale chiusura del portico. Completano il piano terra un ampio portico e un locale caldaia. Al piano primo si trova la zona notte composta da quattro camere da letto, una stanza pluriuso, due bagni, una cucina, tinello e tre balconi. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno e attraverso una scala interna si accede al piano primo. Al piano seminterrato c'è un locale di mq 34 con w.c. con altezza di m 2,00 e un secondo locale più piccolo con altezza di m 1,80 la cui regolarità urbanistica non è certa. Essa gode di una esposizione sui quattro lati che permette una ottima illuminazione e ventilazione. Alla villa è annessa una corte di circa 2.600,00 mq al netto della superficie coperta adibita a giardino con alberi e siepi, molto curata. L'area è recintata e da un grande cancello in ferro si accede alla villa attraverso un vialetto pavimentato. Sul retro, lato nord-ovest, ci sono una tettoia in profilati di ferro con copertura in lamiera grecata e un piccolo manufatto in muratura ad uso magazzino, separato dal fabbricato, di circa mq 14,00 e altezza media di m 2,20. In dettaglio l'alloggio sviluppa le seguenti superfici nette:

### **Al piano terra rialzato:**

- ingresso-soggiorno: mq 38,30
- cucina-dispensa: mq 20,40
- tinello: mq 27,00
- soggiorno con camino: mq 30,70
- 1° bagno: mq 8,40
- camera: mq 14,50
- disimpegno: mq 17,30
- ripostigli: mq 9,40
- scala: mq 4,00
- 2° bagno: mq 5,10 (*superficie da non computare perché abusiva*)

### **Superficie utile P.T. : mq 170,00**

Completano il piano terra:

- locale CT: mq 4,00
- portico: mq 64,00 + 6,00 (*superficie recuperata dalla demolizione del bagno*)

### **Al piano primo:**

- cucina: mq 9,60
- tinello: mq 11,50
- stanza pluriuso: mq 30,50
- 1^ camera: mq 16,00
- 2^ camera: mq 11,00
- 3^ camera: mq 12,80
- 4^ camera: mq 12,30
- disimpegno: mq 11,80
- 1° bagno: mq 10,70
- 2° bagno: mq 8,80

### **Superficie utile P.1°: mq 135,00**



Completano il piano primo:

- 1° balcone: mq 10,50
- 2° balcone: mq 14,00 (da non computare perché abusivo)
- 3° balcone: mq 18,00 (da computare solo mq 6,60)

In totale:

- **Superficie utile abitabile: mq 305,00**
- **Superficie lorda: mq 397,00**

**Bene N. 2:** Allo stato è un giardino annesso alla villa.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio si trova in Strada Umberto Nobile n. 14, quarta traversa di Strada Piccarello, in una zona periferica della città abbastanza urbanizzata e non lontano dai servizi pubblici e privati.



## LOTTO UNICO

Il lotto è costituito dai beni seguenti:

**Bene N.1:** Villa unifamiliare composta di piano terra rialzato e primo, in Catasto al foglio 176 - part. 111 sub 1 e sub 2 , su un lotto di mq 1.650

**Bene N. 2:** Lotto di terreno, in Catasto al foglio 176 - particella 160, di mq 1.350. Allo stato è un giardino annesso alla villa.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

A seguito dell'esame degli atti della procedura e delle verifiche eseguite, il sottoscritto Esperto può affermare che c'è congruenza tra i debitori eseguiti e i soggetti titolari del diritto reale oggetto di pignoramento e che la **documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. può considerarsi completa in quanto a continuità nelle trascrizioni.**

## CONFINI

L'Immobile pignorato confina con:

- via Umberto Nobile, 4<sup>a</sup> traversa di Strada Piccarello;
- foglio 176, particella 229 - proprietà \*\*\* omissis \*\*\* - quota 10/1000;
- foglio 176, particella 110 - proprietà \*\*\* omissis \*\*\* - quota 10/1000;
- foglio 175, particella 389 - proprietà \*\*\* omissis \*\*\* - quota 3/4 e \*\*\* omissis \*\*\* - quota 1/4;
- foglio 175, particella 352 - proprietà \*\*\* omissis \*\*\* - quota 1/1;
- 3<sup>a</sup> traversa di Strada Piccarello

## CONSISTENZA

### VILLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza utile interna	Piano
Alloggio	170,00	221,00	1,00	221,00	min 2,80 max 3,00	terra
Alloggio	135,00	176,00	1,00	176,00	min 1,70 max 3,20	primo
Portico	70,00	70,00	0,30 (fino 25 mq) 0,10 (mq ecced.)	7,50 4,50	3,00	terra
Balconi	17,10	17,10	0,30 (fino 25 mq) 0,10 (mq ecced.)	7,50 0,80		primo
Area a giardino	2.600,00	2.600,00	0,01	26,00		terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>mq 443,30</b>		

Nel calcolo della consistenza non sono state considerate le superfici del seminterrato, del deposito e della tettoia in quanto verosimilmente senza titolo edilizio, oltre che dell'ampliamento dei balconi.

La superficie commerciale dei fabbricati è stata calcolata facendo riferimento all'allegato "C" del dpr 138/98 dell'Agenzia del Territorio, computando le superfici delle pertinenze esclusive nei termini seguenti:

- balconi, terrazze e simili: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente;
- cantine, depositi e simili comunicanti con i vani abitativi: 50% - non comunicanti con i vani abitativi: 25%

N.B. L'area a corte adibita a giardino essendo di grande metratura è stata parametrata alla superficie del fabbricato con un coefficiente dell' 1 % al fine di evitare che incidesse nella stima in modo eccessivo e sproporzionato rispetto al valore del fabbricato.

## TITOLARITÀ ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

### A) Immobile contraddistinto con il N.1 (Villa- part. 111 sub 1 e sub 2)

- \*\*\* Omissis \*\*\*  
per il diritto di **Nuda Proprietà - quota 1/2**
- \*\*\* Omissis \*\*\*  
per il diritto di **Nuda Proprietà - quota 1/2**
- \*\*\* Omissis \*\*\*  
per il diritto di **Usufrutto - quota 1/1**



**B) Immobile contraddistinto con il N.2 (terreno-part. 160)**

- **\*\*\* Omissis \*\*\***  
per il diritto di **Nuda Proprietà - quota 1/2**
- **\*\*\* Omissis \*\*\***  
per il diritto di **Nuda Proprietà - quota 1/2**
- **\*\*\* Omissis \*\*\***  
per il diritto di **Usufrutto - quota 1/2**

Si precisa che **\*\*\* Omissis \*\*\***, titolare del diritto di usufrutto di 1/2 del bene pignorato descritto al punto B) è deceduto il **\*\*\* omissis \*\*\***.

**TITOLARITÀ ALL'ATTUALITÀ**

A seguito dei decessi degli usufruttuari **\*\*\* omissis \*\*\*** e **\*\*\* omissis \*\*\***, sono variati i diritti sui beni pignorati. A tal fine, previa autorizzazione del G.E., in data 19/05/2024 sono state presentate tre istanze di volture al Catasto per riunione di usufrutto e una voltura per atto di compravendita Notaio Coppola del 12/11/1997, rep. 8965, trascritto al R.P. 13772 (alleg. 9). I nuovi diritti sugli immobili sono i seguenti:

**Immobili N.1 (Villa- part. 111 sub 1 e sub 2) e N.2 (terreno-part. 160)**

- **\*\*\* Omissis \*\*\***  
per il diritto di **proprietà - quota 1/2**
- **\*\*\* Omissis \*\*\***  
per il diritto di **proprietà - quota 1/2**

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Dal 29/10/1974 al 22/05/1978	<b>*** Omissis ***</b> <b>proprietà indivisa 1/2</b> <b>foglio 176, particella 111 di</b> <b>mq 3.000</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Farace notaio in Latina	29/10/1974	44181	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	25/11/1974	17898	15696
Dal 22/05/1978 al 12/11/1997	<b>*** Omissis ***</b> <b>proprietà 1/1</b> <b>foglio 176, particella 111 di</b> <b>mq 1.650</b>	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Temistocle Giorgilli notaio in Latina	22/05/1978	275	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	26/05/1978	7463	6455
Dal 13/10/1980	<b>*** Omissis ***</b> <b>proprietà 1/1</b> <b>foglio 176, particella 160 di</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta</b>



al 12/11/1997	mq 1.350			N°	N°
		Vincenzo De Carolis notaio in Latina	13/10/1980	892	531
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	17/10/1980	14091	11872
Dal 12/11/1997 all'attualità	*** Omissis *** Nuda proprietà 1/6  *** Omissis *** Nuda proprietà 1/6  foglio 176, particella 111 sub 1 e sub 2	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Coppola Notaio in Latina	12/11/1997	8965	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/11/1997	19789	13772
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	----	----	---
Dal 12/11/1997 all'attualità	*** Omissis *** Nuda proprietà 1/3  *** Omissis *** Nuda proprietà 1/3  *** Omissis *** Nuda proprietà 1/3  foglio 176, particella 160	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Coppola Giuseppe notaio in Latina	12/11/1997	8965	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/11/1997	19787	13770
		<b>Donazione</b>			
Dal 12/11/1997 all'attualità	*** Omissis *** Nuda proprietà 1/3  *** Omissis *** Nuda proprietà 1/3  *** Omissis *** Nuda proprietà 1/3  foglio 176, particella 111 sub 1 e sub 2	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Coppola Giuseppe notaio in Latina	12/11/1997	8965	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/11/1997	19785	13768
		<b>Donazione</b>			
Dal 12/11/1997 al 03/01/2017	*** Omissis *** Usufrutto vitalizio 1/1 (in caso di premorienza del coniuge)	<b>Cessione diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>





	<b>foglio 176, particella 111 sub 1 e sub 2</b>	Coppola Giuseppe notaio in Latina	12/11/1997	8965	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/11/1997	19786	13769
Dal 12/11/1997 al 03/01/2017 per Romano Onorato Liberato	<b>*** Omissis ***</b> <b>Usufrutto 1/2</b> (diritto di accrescimento reciproco)	<b>Cessione diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 12/11/1997 all'attualità per Imperioso Martina Stella	<b>*** Omissis ***</b> <b>Usufrutto 1/2</b> (diritto di accrescimento reciproco)	Coppola Giuseppe notaio in Latina	12/11/1997	8965	-----
	<b>foglio 176, particella 160</b>	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/11/1997	19788	13771

Sono stati acquisiti i seguenti atti di provenienza ultraventennale (alleg. 12):

1. copia dell'atto Notaio Giuseppe Coppola di Latina del 12/11/1997, rep. N. 8965 e trascritto a Latina ai RP 13768-13769-13770-13771 e 13772 in data 19/11/1997 (alleg.....) riguardante donazione, vendita e cessione diritti reali a titolo gratuito;
2. nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Nicola Farace di Latina del 29/10/1974, rep. N. 44181 e trascritto a Latina al RP 15696 in data 25/11/1974, terreno particella 111 di mq 3.000, quota 1/2 indivisa;
3. nota di trascrizione atto di divisione Notaio Temistocle Giorgilli di Latina del 22/05/1978, rep. N.275 e trascritto a Latina al RP 6455 del 26/05/1978, terreno particella 111 di mq 1.650, quota 1/1;
4. nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Vincenzo De Carolis del 13/10/1980, rep. N. 892 e trascritto a Latina al RP 11872, terreno particella 160 di mq 1.350, quota 1/1

Per 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 è diversa dall'attuale proprietà;
- La situazione della proprietà all'attualità è variata rispetto al pignoramento.

Alla data di presentazione della relazione non risultano atti successivi al pignoramento (alleg.13)

## CRONISTORIA CATASTALE DELLA PART. 160

Periodo	Proprietà	Dati catastali immobile predecessore: part. 18
Dall'impianto al 27/06/1972	<b>*** Omissis ***</b>	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 18</b> seminativo, cl 4, mq 195.040, reddito dom. € 1.500,87, reddito agr. € 1.510,95
Dal 27/06/1972 al 21/09/1973	<b>*** Omissis ***</b> 1/4 <b>*** Omissis ***</b> 1/4 <b>*** Omissis ***</b> 1/4 <b>*** Omissis ***</b> 1/4	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 18</b> seminativo, cl 4, mq 155.040, reddito dom. € 1.193,07, reddito agr. € 1.201,07



Dal 21/09/1973 al 29/10/1974	*** Omissis *** 1/1	Catasto Terreni <b>fg. 176, Part. 18</b> seminativo , cl 4, mq 34.000, reddito dom. € 261,64, reddito agr. € 263,39
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali immobile predecessore: part. 111</b>
Dal 29/10/1974 al 22/05/1978	***Omissis*** 1/2 ***Omissis*** 1/2	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 111</b> seminativo , cl 4, mq 3.000, reddito dom. € 23,09, reddito agr. € 23,24
Dal 22/05/1978 al 18/07/1985	*** Omissis *** 1/1	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 111</b> seminativo, cl 4, mq 1.650, reddito dom. € 12,70, reddito agr. € 12,78
Dal 18/07/1985 al 20/02/1986	*** Omissis *** 1/1	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 111</b> Ente Urbano, mq 1.650, reddito dom. € 0,00, reddito agr. € 0,00
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali immobile attuale: part. 160</b>
Dal 22/05/1978 al 13/10/1980	*** Omissis *** 1/1	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 160</b> seminativo, cl 4, mq 1.350, reddito dom. € 10,39, reddito agr. € 10,46
Dal 13/10/1980 al 12/11/1997	*** Omissis *** 1/2 *** Omissis *** 1/2	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 160</b> seminativo, cl 4, mq 1.350, reddito dom. € 10,39, reddito agr. € 10,46
Dal 12/11/1997 al 12/11/1997	*** Omissis *** usuf. 1/2 *** Omissis *** usuf. 1/2 *** Omissis *** N.P. 1/3 *** Omissis *** N.P. 1/3 *** Omissis *** N.P. 1/3	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 160</b> seminativo, cl 4, mq 1.350, reddito dom. € 10,39, reddito agr. € 10,46
Dal 12/11/1997 al 03/01/2017	*** Omissis *** usuf. 1/2 *** Omissis *** usuf. 1/2 *** Omissis *** N.P. 1/2 *** Omissis *** N.P. 1/2	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 160</b> seminativo, cl 4, mq 1.350, reddito dom. € 10,39, reddito agr. € 10,46
Dal 03/01/2017 al 23/07/2023	*** Omissis *** usuf. 1/1 *** Omissis *** N.P. 1/2 *** Omissis *** N.P. 1/2	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 160</b> seminativo, cl 4, mq 1.350, reddito dom. € 10,39, reddito agr. € 10,46
Dal 23/07/2023 all'attualità	*** Omissis *** P.P. 1/2 *** Omissis *** P.P. 1/2	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 160</b> seminativo, cl 4, mq 1.350, reddito dom. € 10,39, reddito agr. € 10,46

## CRONISTORIA CATASTALE DELLA PART. 111 SUB 1-2

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 18/07/1985 al 18/07/1985	*** Omissis *** 1/1	Catasto Terreni <b>fg. 176, part. 111</b> Ente Urbano, mq 1.650, reddito dom. € 0,00, reddito agr. € 0,00
Dal 18/07/1985 al 01/01/1992	*** Omissis *** 1/1	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1- sub 2</b> , rendita L. 11.236, zona cens. 2, categ. A/8, cl 1, consistenza 16,5 vani
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	*** Omissis *** 1/1	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1- sub 2</b> , rendita L. 5.587.500, zona cens. 2, categ. A/8, cl 1, consistenza 16,5 vani
	*** Omissis *** 1/1	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1- sub 2</b> , rendita € 1.959,95, zona cens. 2,



Dal 01/01/1994 al 12/11/1997		categ. A/8, cl 1, consistenza 16,5 vani
Dal 12/11/1997 al 12/11/1997	*** Omissis *** usuf. 1/1 *** Omissis *** N.P. 1/3 *** Omissis *** N.P. 1/3 *** Omissis *** N.P. 1/3	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1-sub 2</b> , rendita € 1.959,95, zona cens. 2, categ. A/8, cl 1, consistenza 16,5 vani
Dal 12/11/1997 al 23/07/2023	*** Omissis *** usuf. 1/1 *** Omissis *** N.P. 1/2 *** Omissis *** N.P. 1/2	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1-sub 2</b> , rendita € 1.959,95, zona cens. 2, categ. A/8, cl 1, consistenza 16,5 vani
Dal 23/07/2023 al 18/12/2023	*** Omissis *** P.P. 1/2 *** Omissis *** P.P. 1/2	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1-sub 2</b> , rendita € 1.812,76, zona cens. 2, categ. A/7, cl 4, consistenza 18 vani
Dal 18/12/2023 all'attualità	*** Omissis *** P.P. 1/2 *** Omissis *** P.P. 1/2	Catasto Fabbricati <b>fg 176, part. 111 sub 1-sub 2</b> , rendita € 1.812,76, zona cens. 2, categ. A/7, cl 4, consistenza 18 vani

La villa così identificata insiste sulla particella di terreno 111 di mq 1.650 passata all'urbano con il n. 13008/1985 del foglio 176. La particella suddetta deriva dal frazionamento n. 21581 del 21/10/1974 della particella 111 di mq 3.000 nelle particelle 111 di mq 1.650 e 160 di mq 1.350, derivanti a loro volta dal frazionamento della particella molto più estesa n. 18.

## DATI CATASTALI ATTUALI

A seguito della presentazione delle volture del 19/04/24 i dati aggiornati sono i seguenti (alleg. 14):

### VILLA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	176	111	1 2	2	A/7	4	18 vani	Totale: 403 mq totale escluse arre scoperte: 391 mq	1.812,76	T-1
Indirizzo		Strada Umberto Nobile n.14 – traversa strada Piccarello								
Intestato		*** Omissis ***			*** Omissis *** P.P. 1/2			Proprietà 1/2		
Intestato		*** Omissis ***			*** Omissis *** P.P. 1/2			*** Omissis *** Proprietà 1/2		

### TERRENO

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	176	160		Seminativo	4	16 50	10,39	10,46	
Intestato		*** Omissis ***			*** Omissis *** P.P. 1/2			Proprietà 1/2 P.P. 1/2	
Intestato		*** Omissis ***			*** Omissis *** P.P. 1/2			Proprietà 1/2 P.P. 1/2	

### Corrispondenza catastale



Dalle visure aggiornate si è potuto accertare che i titolari in Catasto corrispondono ai debitori eseguiti. I dati catastali dei beni sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento mentre la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna, per la chiusura parziale del portico, per l'ampliamento di due balconi al primo piano e per il vano seminterrato.

## PRECISAZIONI

---

1- In data 15/01/2024 sono stati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina i certificati di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e di morte (alleg. 15) relativi agli eseguiti, dai quali risulta:

- che il sig. \*\*\* Omissis \*\*\* è celibe e risiede in Latina, Strada Umberto Nobile 14;
- che la sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* è in regime di separazione dei beni con il coniuge e risiede in Latina, Strada Umberto Nobile 14;
- che l'esecutata sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* è deceduta il \*\*\* Omissis \*\*\*.

2- In data 24/01/2024 l'Agenzia delle Entrate di Latina, previa richiesta scritta, ha rilasciato via pec il "**certificato di definita valutazione**" con il quale si certifica che per i beni trasferiti con atto notaio Giuseppe Coppola, in data 12/11/1997, rep. n. 8965, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Latina il 19/11/1997 ai R.P. 13768, 13770, 13772 relativamente alla compravendita e donazione dei beni non è stato oggetto di valutazione né di accertamento di maggior valore (alleg. 8).

*Si precisa che l'immobile non deriva da un frazionamento di una maggiore consistenza originaria.*

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in uno stato di conservazione e rifiniture buono, quindi non necessita di alcuna particolare manutenzione. Ai fini di un trasferimento del bene non sono stati riscontrati elementi particolari.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni. Si segnala che il bene pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di alcun vincolo.

## CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è stato costruito in muratura con solai in latero-cemento, tramezzature in mattoni forati di laterizio e tetto a falde con tegole in cotto.

L'unità immobiliare è dotata di:

- pavimenti in marmo nell'ingresso - soggiorno, in parquet nell'unica camera al piano terra e nel resto dell'alloggio in ceramica e monocottura;
- infissi esterni in legno con persiane oscuranti in ferro;
- porte interne in legno tamburato a battente;
- bagni completi di tutti i sanitari e dotati di rubinetteria in buono stato con rivestimento delle pareti in ceramica.

Lo stato di conservazione dell'immobile, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in buone condizioni mentre per l'esterno del fabbricato sarebbero necessari lavori di tinteggiatura.



L'unità è fornita di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a gas (gpl) con terminali in alluminio posta nel locale apposito, impianto elettrico con interruttori salvavita e magnetotermici, impianto citofonico, acquedotto e fognatura pubblici. Per tali impianti è stata fornita al sottoscritto solo la certificazione dell'impianto termico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Nell'immobile ha la dimora abituale la figlia della sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Sull'immobile **pignorato** alla data del 21/12/23 e successivamente del 29/04/24 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo al rogito Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 08/07/2013, rep. N. 100107/30470;  
Iscritta presso la Conservatoria di Latina il 09/07/2013 - Reg. Part. 1698 - Reg. Gen. 15818;  
Immobili al foglio 176, part.lla 111 sub 1-2 ai fabbricati e part.lla 160 ai terreni;  
Importo: € 1.167.000,00 di cui € 583.500,00 di capitale;  
A favore della \*\*\* Omissis \*\*\* in qualità di creditore ipotecario, con sede in \*\*\*Omissis\*\*\* per il diritto di proprietà - quota 1/1;

Contro i sig.ri:

- 1) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di usufrutto 1/1 sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 111 sub 1 e sub 2, e per il diritto di usufrutto di 1/2 dell'intero con reciproco diritto di accrescimento con il sig. \*\*\* Omissis \*\*\* , sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 160, in qualità di debitore ipotecario;
- 2) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2 e 160, in qualità di debitore ipotecario;
- 3) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2 e 160, in qualità di debitore ipotecario;
- 4) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di usufrutto 1/2 dell'intero con reciproco diritto di accrescimento con la sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 160, in qualità di debitore ipotecario.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Atto giudiziario del 16/02/2023 del Tribunale di Latina, rep. N. 364;
- Trascritto a Latina il 21/03/2023 - Reg. Part. 5448- Reg. Gen. 8068;  
Immobili al foglio 176, part.lla 111 sub 1-2 in Catasto Fabbricati e part.lla 160 in Catasto Terreni;  
A favore della \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di proprietà - quota 1/1;

Contro i sig.ri:

- 1) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di usufrutto 1/1 sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 111 sub 1 e sub 2, e per il diritto di usufrutto di 1/2 dell'intero, sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 160;
- 2) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2, per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 e di nuda proprietà nella misura di 1/4 sul bene in Catasto part.lla 160;
- 3) \*\*\* **Omissis** \*\*\* per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2, per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 e di nuda proprietà nella misura di 1/4 sul bene in Catasto part.lla 160;



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 19/01/2024 (alleg. 7) l'edificio in base al PRG ricade parte in zona H-Rurale e parte in zona di Vincolo Generale di inedificabilità- Servitù Elettrodotto 380 KV di PRG del Comune. In base al PTPR 2021 -Regione Lazio gli immobili ricadono nei Beni Paesaggistici di Aree Urbanizzate. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. L'edificio non rientra nella zona di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è munito di concessione edilizia in sanatoria N. 274/C rilasciata dal Comune il 27/12/1994 (alleg. 16) su istanza di condono n. 371 del 19/11/85 - prot. 54187 del 25/11/85. Il progetto dell'immobile è stato presentato al Comune in data 26/06/86. Non è stato possibile consultare il fascicolo edilizio presso l'ufficio urbanistico del Comune in quanto non è presente in archivio, come da comunicazione dell'ufficio condono edilizio (alleg. 17). Da informazioni ricevute dal professionista che ha presentato l'istanza di condono edilizio il progetto depositato al Comune è conforme alla planimetria catastale.

Sulla base di quanto accertato con i sopralluoghi è emersa la non conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e verosimilmente con il progetto di cui alla concessione in sanatoria N. 274/C del 27/12/1994 a causa dei seguenti interventi di cui non è certa la data di esecuzione:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) chiusura parziale del portico al piano terra con incremento della superficie utile e del volume abitabile al fine di ricavare il bagno annesso alla camera;
- c) ampliamento del balcone al primo piano esposto a N-E per una superficie di mq 11,40;
- d) realizzazione di un nuovo balcone al primo piano esposto a N-O per una superficie di mq 14,00;
- e) realizzazione di due locali al seminterrato;
- f) realizzazione di una tettoia;
- g) realizzazione di un manufatto in muratura adibito a deposito

In questi casi le possibili procedure da attivare sono:

- sanatoria ordinaria tramite l'accertamento di conformità art. 36 del dpr 380/01;
- condono edilizio tardivo previsto dal combinato disposto dagli artt. 46, c. 5 del dpr 380/01 e 40, c. 6 della l. 47/85.

Tali abusi, tranne il caso a), non sono sanabili perché nessuna delle due procedure è applicabile, pertanto l'unica attività possibile è la restituzione in pristino dello stato dei luoghi legittimo attraverso la riduzione dei balconi e la demolizione, senza pregiudizio della parte conforme, del volume in eccesso al piano terra, della tettoia e del deposito. Riguardo al seminterrato la rimessa in pristino dovrebbe consistere nell'interramento dei locali o in alternativa nella chiusura dell'accesso con muratura. L'intervento di cui al punto a) può essere sanato con la presentazione di una Cila postuma ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00. In Catasto tramite la presentazione di una Docfa si può aggiornare la planimetria.

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

- La parte eseguita ha fornito il libretto di impianto e il rapporto di controllo dell'efficienza energetica. In base alla normativa vigente in materia è stato emesso l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (alleg. 18);
- Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e gas.

## VINCOLI O ONERI GIURIDICI

---

**A) Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**



Non sono presenti vincoli derivanti da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge e né alti pesi o limitazioni d'uso dell'immobile.

**B) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo al rogito Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 08/07/2013, rep. N. 100107/30470;  
Iscritta presso la Conservatoria di Latina il 09/07/2013 - Reg. Part. 1698 - Reg. Gen. 15818;  
Immobili al F. 176, part.IIa 111 sub 1-2 in Catasto Fabbricati e part.IIa 160 in Catasto Terreni;

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Atto giudiziario del 16/02/2023 del Tribunale di Latina, rep. N. 364;  
Trascritto a Latina il 21/03/2023 - Reg. Part. 5448- Reg. Gen. 8068;  
Immobili al F. 176, part.IIa 111 sub 1-2 in Catasto Fabbricati e part.IIa 160 in Catasto Terreni;
- **Oneri di cancellazione**  
Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare si è accertato che le spese di cancellazione ammonterebbero ad € 329,00 così calcolate:
  - ipoteca volontaria: € 35,00 (tassa ipotecaria)
  - pignoramento: € 200,00 (imposta ipotecaria) + € 35,00 + € 59,00 (imposta di bollo) = € 294,00

**ONERI CONDOMINIALI**

---

Non ci sono oneri di tale tipo.

**FORMAZIONE LOTTO UNICO**

---

Si procede alla formazione di un lotto unico costituito dai due beni N.1 e N. 2 descritti in precedenza:

**Bene N.1:** Villa unifamiliare composta di piano terra rialzato e primo, in Catasto al foglio 176 - part. 111 sub 1 e sub 2 , su un lotto di mq 1.650

**Bene N. 2:** Lotto di terreno, in Catasto al foglio 176 - particella 160, di mq 1.350. Allo stato è un giardino annesso alla villa.

**STIMA LOTTO UNICO**

---

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state adottate le metodologie del procedimento sintetico comparativo e della capitalizzazione del reddito. La ricerca sul sito di aste giudiziarie.it di dati riguardanti le vendite forzate nei pressi della stessa zona non ha restituito alcun risultato. In mancanza di un numero sufficiente di dati certi e più attendibili al fine di acquisire una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima, l'Esperto ha sviluppato un'approfondita analisi delle offerte di compravendita presso più agenzie immobiliari tenendo conto ai fini della stima dell'ordinaria alea di abbattimento tra offerta di vendita e prezzo di scambio. Di seguito i risultati ottenuti:

- Tecnocasa: € 550.000,00
- Frimm: € 570.000,00
- Re/Max: 550.000.00



I siti online hanno restituito i seguenti valori:

- Idealista.it: € 565.000 con prezzo max di € 640.000,00
- RealAdvisor: € 520.000,00
- Borsino immobiliare: € 500.000,00

Considerato che i dati delle agenzie immobiliari operanti sul territorio siano più attendibili si ritiene adottare, per gli immobili dello stesso taglio di quello pignorato, un prezzo di vendita variabile da un minimo di € **1.200** ad un massimo di **1.400 al metro quadrato** in uno stato di conservazione buono. Si è anche preso visione delle pubblicazioni dell'OMI- Agenzia del Territorio che per questa zona non considera le ville e i villini anche se presenti soprattutto nella vicina Strada della Rosa, pertanto questi valori vanno opportunamente corretti anche per tener conto delle specificità intrinseche dell'immobile da valutare. A tale scopo si conferma come i valori forniti dalle varie agenzie immobiliari in funzione dei dati forniti dal sottoscritto siano più congrui.

## Quotazioni Agenzia delle Entrate

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Periferica/VIA ISONZO(P) - STRADA DELLA ROSA- VIA DEL PICCARELLO(P)-VIA REGIONE VENETO (P).

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	920	L
Box	NORMALE	460	640	L

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in funzione di molte variabili, quali: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona riguardo ai trasporti e vicinanza attività commerciali, regolarità edilizia, anno di costruzione e caratteristiche costruttive, livello di piano, presenza di ascensore, attuale stato di manutenzione e conservazione, qualità rifiniture e confort, consistenza, suddivisione degli spazi interni con uno o più servizi, presenza di balconi, verande, cantina e posto auto, certificazione degli impianti tecnici, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive e infine situazione del mercato in quanto a domanda e offerta.

### 1. Metodo sintetico comparativo

Valutati tutti gli elementi positivi e negativi attraverso i coefficienti di merito, visto l'andamento del mercato immobiliare nella città e in particolare nella zona specifica che risente ancora della contrazione a causa dei tassi per mutui ancora alti, l'Esperto ha ritenuto di applicare un prezzo unitario di € **1.300,00** al metro quadrato ottenendo il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto unico
<b>Lotto Unico</b> Villa con giardino sita a Latina (LT), Strada Umberto Nobile n. 14 Piano T/1° - Strada del	Mq 443,00	1.300,00 €/mq	€ 575.900,00	1/1	€ 575.900,00





Piccarello					
<b>Totale lotto</b>					<b>€ 575.900,00</b>

## 2. Metodo analitico o di capitalizzazione del reddito

Considerato un canone di locazione di 2.000,00 €/mese si ottiene:

- Reddito annuo lordo: € 24.000,00 dal quale si detrae il 30% di spese ottenendo:
- Reddito annuo netto: € 24.000,00 x 0,70 = € 16.800,00

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3.00% risulta:

- Valore del bene: € 16.800,00/0.03 = € 560.000,00

Dalla media dei due valori trovati si ha: € (575.900,00 + 560.000,00)/2 = € 567.950,00

Da tale importo vanno detratti i costi di restituzione in pristino dello stato dei luoghi e della pratica catastale Docfa per un importo stimato di € 18.000,00

**VALORE DI STIMA DELLA QUOTA IN VENDITA DI 1/1 (in cifra tonda): € 550.000,00**

La vendita del bene non è soggetta a I.V.A.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. In pari data ha trasmesso l'elaborato peritale a mezzo pec al creditore procedente e a mezzo posta ordinaria con raccomandata a/r al debitore esecutato (alleg.19).

Latina, li 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rovere Raffaele



## ELENCO ALLEGATI:

- N° 1-Verbali di sopralluogo;
- N° 2- Visure catastali storiche 20.12.23;
- N° 3 - Planimetria catastale;
- N° 4 – Estratto di mappa catastale;
- N°5 – Elenco formalità del 21.12.23;
- N° 6- Istanza di accesso agli atti amministrativi;
- N° 7- Certificato di destinazione urbanistica;
- N° 8 - Certificato di definita valutazione;
- N° 9- Volture catastali;
- N° 10- Rilievo planimetrico P.T. e P. 1°;
- N° 11- Rilievo fotografico;
- N° 12- Atti di provenienza ultraventennale;
- N° 13- Elenco formalità del 29.04.24;
- N° 14- Visure catastali aggiornate al 29.04.24;
- N° 15- Certificati anagrafici, estratto atto di matrimonio;
- N° 16- Copia concessione in sanatoria;
- N° 17- Comunicazione Ufficio Condono edilizio;
- N° 18- Attestato di Certificazione Energetica (APE);
- N° 19- Avvenuta consegna perizia di stima alle parti



### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 65/2023

#### LOTTO UNICO

**Bene N. 1:** L'unità immobiliare è costituita da una villa unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra abitabili con un piccolo seminterrato. Al piano terra rialzato si trova la zona giorno composta da "cucina-dispensa, tinello, bagno, ripostiglio, soggiorno con camino e ad una quota poco più alta un secondo soggiorno, ripostiglio e camera con bagno interno, quest'ultimo realizzato dalla parziale chiusura del portico. Completano il piano terra un ampio portico e un locale caldaia. Al piano primo si trova la zona notte composta da quattro camere da letto, una stanza pluriuso, due bagni, una cucina, tinello e tre balconi sempre su due livelli sfalsati. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno e attraverso una scala interna si accede al piano primo. Al piano seminterrato c'è un primo locale di mq 34 con w.c. di altezza pari a m 2,00 e un secondo più piccolo di altezza pari a m 1,80. Essa gode di una esposizione sui quattro lati che permette una ottima illuminazione e ventilazione. Alla villa è annessa una corte di circa 2.600,00 mq adibita a giardino con alberature e siepi, molto curata. L'area è recintata e da un grande cancello in ferro si accede alla villa attraverso un viale pavimentato. Sul retro, lato nord-ovest, è stata realizzata una tettoia con profilati di acciaio ad uso parcheggio auto e un piccolo manufatto in muratura ad uso deposito, separato dal fabbricato. In dettaglio l'alloggio sviluppa le seguenti superfici utili nette:

**Piano T. : mq 170,00 - Piano 1°: mq 135,00**

In totale:

- **Superficie utile abitabile: mq 305,00**
- **Superficie lorda: mq 397,00** (esclusa area esterna)

Il fabbricato è in muratura con tetto a falde e rifiniture interne costituite da:

- pavimenti in marmo nell'ingresso- soggiorno, in parquet nell'unica camera al piano terra e nel resto dell'alloggio in ceramica e monocottura;
- infissi esterni in legno con persiane oscuranti in ferro;
- porte interne in legno tamburato a battente;
- bagni completi di tutti i sanitari e dotati di rubinetteria in buono stato con rivestimento delle pareti in ceramica.

Lo stato di conservazione dell'immobile, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in buone condizioni mentre l'esterno del fabbricato avrebbe bisogno di una nuova tinteggiatura.

L'unità è fornita di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a gas (gpl) con terminali in alluminio, impianto elettrico con interruttori salvavita e magnetotermici, impianto citofonico, acquedotto e fognatura pubblica. Per quanto attiene alla regolarità urbanistica l'immobile è munito di concessione edilizia in sanatoria N. 274/C del 27/12/1994. Sulla base di quanto accertato con i sopralluoghi è emersa la non conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e il progetto di cui al titolo edilizio a causa di interventi rappresentati da: diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura parziale del portico al piano terra, ampliamento di due balconi al primo piano e realizzazione di una tettoia, di un deposito esterno e di due locali al seminterrato. Questi abusi non sono sanabili, pertanto l'unica attività possibile è la restituzione in pristino dello stato dei luoghi legittimo attraverso la riduzione dei balconi e la demolizione del volume in eccesso al piano terra, della tettoia e del deposito. E' possibile, invece, regolarizzare urbanisticamente la diversa distribuzione interna con la presentazione di una Cila in sanatoria e in Catasto aggiornare la planimetria tramite una Docfa.

**Bene N. 2:** Allo stato è un giardino annesso alla villa.

Attualmente nell'immobile ha la dimora abituale la figlia dell'esecutata \*\*\* Omissis \*\*\*

**Prezzo base d'asta della quota di vendita di 1/1: € 550.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 65/2023**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1: € 550.000,00**

<b>Bene Unico - Appartamento e terreno annesso</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Latina (LT) , strada Umberto Nobile 14, 4 <sup>^</sup> traversa di strada Piccarello, p. T/1°		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quota</b>	<b>1/1</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa di due piani fuori terra abitabili con corte a giardino. Il bene è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina: Fg. 176, Part.111 sub 1 e 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 18 vani, Superficie catastale 403 mq , Superficie totale escluse aree scoperte 391 mq, Rendita € 1.812,76	<b>Superficie convenzionale abitazione</b>	<b>443,00 mq</b>
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buone condizioni di conservazione nelle finiture interne. Il fabbricato non necessita di lavori di manutenzione tranne una nuova tinteggiatura esterna.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Bene N. 1:</b> L'unità immobiliare è costituita da una villa unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra abitabili con un piccolo seminterrato. Al piano terra rialzato si trova la zona giorno composta da "cucina-dispensa, tinello, bagno, ripostigli, soggiorno con camino, ingresso-soggiorno e camera con bagno interno, quest'ultimo realizzato dalla parziale chiusura del portico. Completano il piano terra un ampio portico e un locale caldaia. Al piano primo si trova la zona notte composta da quattro camere da letto, una stanza pluriuso, due bagni, una cucina, tinello e tre balconi. L'ingresso avviene direttamente sul soggiorno e attraverso una scala interna si accede al piano primo. Al piano seminterrato c'è un locale di mq 34 con w.c. di altezza pari a m 2,00 e un secondo locale più piccolo di altezza pari a m 1,80. Essa gode di una esposizione sui quattro lati che permette una ottima illuminazione e ventilazione. Alla villa è annessa una corte di circa 2.600,00 mq adibita a giardino con alberature e siepi, molto curata. L'area è recintata e da un grande cancello in ferro si accede alla villa attraverso un viale pavimentato. Sul retro, lato nord-ovest, è stata realizzata una tettoia con profilati di acciaio per il parcheggio delle auto e un piccolo manufatto in muratura ad uso magazzino, separato dal fabbricato. In dettaglio l'alloggio sviluppa le seguenti superfici utili nette: Piano T. : mq 170,00; Piano 1°: mq 135,00 In totale: Superficie utile abitabile: mq 305,00; Superficie lorda: mq 397,00 Il fabbricato è in muratura con tetto a falde e rifiniture interne costituite da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimenti in marmo nell'ingresso - soggiorno, in parquet nell'unica camera al piano terra e nel resto dell'alloggio in ceramica e monocottura;</li> <li>- infissi esterni in legno con persiane oscuranti in ferro;</li> <li>- porte interne in legno tamburato a battente;</li> <li>- bagni completi di tutti i sanitari e dotati di rubinetteria in buono stato con rivestimento delle pareti in ceramica.</li> </ul> <p>Lo stato di conservazione dell'immobile, sotto il profilo dei rivestimenti e finiture, si presenta in buone condizioni mentre l'esterno del fabbricato avrebbe bisogno di una nuova tinteggiatura. L'unità è fornita di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a gas (gpl) con terminali in alluminio, impianto elettrico con interruttori salvavita e magnetotermici, impianto citofonico, acquedotto e fognatura pubblica. Per quanto attiene alla regolarità urbanistica l'immobile è munito di concessione edilizia in sanatoria N. 274/C del 27/12/1994. Sulla base di quanto accertato con i sopralluoghi è emersa la non conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e il progetto di cui al titolo edilizio a causa di interventi rappresentati da: diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura parziale del portico al piano terra, ampliamento di due balconi al primo piano e realizzazione di una tettoia, di un deposito esterno e di due locali al seminterrato. Questi abusi non sono sanabili, pertanto l'unica attività possibile è la restituzione in pristino dello stato dei luoghi legittimo attraverso la riduzione dei balconi e la demolizione del volume in eccesso al piano terra, della tettoia e del deposito. E' possibile, invece, regolarizzare</p>		



	urbanisticamente la diversa distribuzione interna con la presentazione di una Cila in sanatoria e in Catasto aggiornare la planimetria tramite una Docfa.  <b>Bene N. 2:</b> Allo stato è un giardino annesso alla villa.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Abitato dalla figlia dell'esecutato *** Omissis ***



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo al rogito Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 08/07/2013, rep. N. 100107/30470;  
Iscritta presso la Conservatoria di Latina il 09/07/2013 - Reg. Part. 1698 - Reg. Gen. 15818;  
Immobili al foglio 176, part.lla 111 sub 1-2 in Catasto Fabbricati e part.lla 160 in Catasto Terreni;  
Importo: € 1.167.000,00 di cui € 583.500,00 di capitale;  
A favore della \*\*\* Omissis \*\*\* in qualità di creditore ipotecario, con sede in \*\*\* Omissis \*\*\* per il diritto di proprietà - quota 1/1;  
Contro:
  - 1) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di usufrutto 1/1 sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 111 sub 1 e sub 2, e per il diritto di usufrutto di 1/2 dell'intero con reciproco diritto di accrescimento con il sig. \*\*\* Omissis \*\*\* , sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 160, in qualità di debitore ipotecario;
  - 2) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2 e 160, in qualità di debitore ipotecario;
  - 3) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2 e 160, in qualità di debitore ipotecario;
  - 4) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di usufrutto 1/2 dell'intero con reciproco diritto di accrescimento con la sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 160, in qualità di debitore ipotecario.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Atto giudiziario del 16/02/2023 del Tribunale di Latina, rep. N. 364;
- Trascritto a Latina il 21/03/2023 - Reg. Part. 5448- Reg. Gen. 8068;  
Immobili al foglio 176, part.lla 111 sub 1-2 in Catasto Fabbricati e part.lla 160 in Catasto Terreni;  
A favore della \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di proprietà - quota 1/1;  
Contro:
  - 1) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di usufrutto 1/1 sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 111 sub 1 e sub 2, e per il diritto di usufrutto di 1/2 dell'intero, sul bene in Catasto al F. 176, part.lla 160;
  - 2) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2, per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 e di nuda proprietà nella misura di 1/4 sul bene in Catasto part.lla 160;
  - 3) \*\*\* Omissis \*\*\* , per il diritto di nuda proprietà nella misura di 1/2 sui beni in Catasto al F. 176, part.lle 111 sub 1-2, per il diritto di proprietà nella misura di 1/4 e di nuda proprietà nella misura di 1/4 sul bene in Catasto part.lla 160.

