

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Luzzi Candido, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600 .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	11
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.....	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	25



Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 17/10/2002, il sottoscritto Geom. Luzzi Candido, con studio in Via Caposelce, 8 - 04019 - Terracina (LT), email geom.luzzi@libero.it, PEC candido.luzzi@geopec.it, Fax 0773725774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

---

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

---

Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano seminterrato. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

---

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano primo ( sottotetto). In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite una scala esterna.

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



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

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.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

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.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.

L'intera particella 281, della quale fa parte l'unità immobiliare urbana in oggetto, confina con strada di uso pubblico, distacco verso altre abitazioni su due lati ed un terreno agricolo.

L'unità immobiliare in oggetto confina su tutti i lati con la corte comune a tutte le unità facenti parte della particella 281.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600

L'intera particella 281, della quale fa parte l'unità immobiliare urbana in oggetto, confina con strada di uso pubblico, distacco verso altre abitazioni su due lati ed un terreno agricolo.

L'unità immobiliare in oggetto confina su tutti i lati con la corte comune a tutte le unità facenti parte della particella 281.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,42 mq	140,67 mq	1	138,00 mq	2,73 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,00 mq</b>		

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Internamente consta di soggiorno pranzo con angolo cottura, n° 2 bagni, n° 3 camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed una scala interna che collega tale unità immobiliare con quella sottostante al piano seminterrato a destinazione non residenziale ( locale deposito).

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Magazzino	116,63 mq	140,67 mq	0.5	70,33 mq	2,45 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,33 mq</b>		

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza. Internamente consta di n° 3 vani a destinazione deposito, un bagno ed un vano utilizzato come rustico. In tale vano è presente una scala interna che collega tale unità immobiliare con quella soprastante al piano terra a destinazione residenziale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1988 al 21/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1 Categoria A2
Dal 01/01/1991 al 08/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1 Categoria A2 Piano t
Dal 01/01/1992 al 01/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,91 Piano t
Dal 01/01/1994 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano t
Dal 10/07/2006 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano t
Dal 25/11/2014 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano t
Dal 09/11/2015 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2





		Cl.2, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano t
Dal 22/10/2021 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 175 mq Rendita € 418,33 Piano t
Dal al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 140 mq Rendita € 418,33 Piano t

## BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1988 al 21/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 3 Categoria C2 Piano s1
Dal 29/05/1991 al 08/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 3 Categoria C2 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 29/05/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 119 mq Rendita € 0,51 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 119 Rendita € 190,52 Piano S1
Dal 10/07/2006 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 119 Rendita € 91,19 Piano S1
Dal al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 119 Rendita € 92,19 Piano si

## DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	281	1	2	A2	2	6	140 mq	418,33 €	t	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla situazione catastale lo stato dei luoghi presenta difformità riassumibili in una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una scala interna di collegamento con il sub 2 ( altra u.i.u. posta al piano seminterrato).

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	281	3	2	C2	1	119		92,19 €	s1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla situazione catastale lo stato dei luoghi presenta difformità riassumibili in una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una scala interna di collegamento con il sub 1 ( altra u.i.u. posta al piano terra ).

**STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

---

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo complesso, risulta in un normale stato conservativo, considerandone la vetustà.

L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

---

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo complesso e per la sua destinazione, risulta in un normale stato conservativo, considerandone la vetustà.

L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

---

E' presente una corte comune dalla quale accedono tutte le u.i.u. distinte nella particella 281 .

Detta corte è identificata catastalmente con il subalterno 5, ed è un Bene Comune Non Censibile ai sub 1,3,6 e 7.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

---

E' presente una corte comune dalla quale accedono tutte le u.i.u. distinte nella particella 281 .

Detta corte è identificata catastalmente con il subalterno 5, ed è un Bene Comune Non Censibile ai sub 1,3,6 e 7.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

---

L'intero edificio ,di cui fa parte l'unità immobiliare interessata, da certificato di idoneità statica depositato presso il Comune di Latina, risulta composto da una struttura portante del tipo mista, con muratura perimetrale portante in blocchi di tufo, pilastro centrale con travi e cordolo di coronamento in cemento armato. I solai sono in laterocemento, spessore 16 + 4.

L'unità immobiliare in oggetto,al suo interno presenta due diversi piani di calpestio, collegati con dei gradini ed aventi entrambi un'altezza utile di ml 2,73.

Non è presente una caldaia funzionante ed il riscaldamento invernale avviene tramite camino e condizionatore.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e si presentano in un normale stato conservativo.

Gli infissi interni sono in legno.

Anche gli infissi esterni sono in legno, di vecchia installazione e non rispondenti alle minime prestazioni energetiche di legge.

Pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate.

E' presente uno scaldacqua a gas per l'ACS.

L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

E' presente una corte comune ad altre 3 unità immobiliari ( BCNC) .

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

---



L'intero edificio ,di cui fa parte l'unità immobiliare interessata, da certificato di idoneità statica depositato presso il Comune di Latina, risulta composto da una struttura portante del tipo mista, con muratura perimetrale portante in blocchi di tufo, pilastro centrale con travi e cordolo di coronamento in cemento armato. I solai sono in laterocemento, spessore 16 + 4.

L'unità immobiliare in oggetto, suo interno presenta due diverse altezze, dovute alle diverse quote del solaio soprastante.

Esse sono pari ad ml 2,46 ed ml 2,08.

E' presente un camino.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e si presentano in un normale stato conservativo.

Gli infissi interni sono in legno.

Anche gli infissi esterni sono in alluminio.

Pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

E' presente una corte comune ad altre 3 unità immobiliari ( BCNC) .

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la propria nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600

L'immobile risulta occupato dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la propria nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1988 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annamaria Fiore	08/07/1988	14258	991
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	01/08/1988	14582	9964
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	25/07/1988	3491	
<b>Dal 10/07/2006</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Coppola	10/07/2006	43714	18954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	02/08/2006	27294	15877
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	01/08/2006	6983	

## BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 08/07/1988 al 10/07/2006</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Annamaria Fiore	08/07/1988	14258	991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	01/08/1988	14582	9964
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Latina	25/07/1988	3491	
<b>Dal 10/07/2006 al 30/03/2023</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Coppola	10/07/2006	43714	18954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	02/08/2006	27294	15877



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	01/08/2006	6983	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 04/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 06/05/2013  
Reg. gen. 9616 - Reg. part. 1106  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - contratto preliminare di compravendita**  
Trascritto a Latina il 18/04/2003  
Reg. gen. 11452 - Reg. part. 6871  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **compravendita**  
Trascritto a Latina il 02/08/2006  
Reg. gen. 27294 - Reg. part. 15877  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 24/02/2022  
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 3330  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 06/05/2013  
Reg. gen. 9616 - Reg. part. 1106  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **Atto tra vivi - contratto preliminare di compravendita**  
Trascritto a Latina il 18/04/2003  
Reg. gen. 11452 - Reg. part. 6871  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **compravendita**  
Trascritto a Latina il 02/08/2006  
Reg. gen. 27294 - Reg. part. 15877  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 24/02/2022  
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 3330  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

---

L'intero immobile ricade nella zona rurale ( E - agricola) del Comune di Latina.

Esso è stato edificato senza alcun titolo abilitativo .

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 , non ancora definita.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

---

L'intero immobile ricade nella zona rurale ( E - agricola) del Comune di Latina.

Esso è stato edificato senza alcun titolo abilitativo .

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 , non ancora definita.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600.**

---



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. L'immobile non risulta agibile.

L'intero immobile, come detto, ricade nella zona rurale ( E - Agricola) del Comune di Latina ed è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata istanza di condono edilizio in data 10/05/1986, prot. n° 29795 ai sensi della L. 47/85, ancora non definita.

Risulta depositato nel fascicolo dell'istanza certificato di idoneità statica, foto, dichiarazioni varie, una relazione/perizia giurata, ed i versamenti delle varie rate dovuto come oblazione.

Il Comune di Latina , con nota prot. n°106231 del 13/11/2003 richiedeva ad integrazione dell'istanza di condono edilizio :

- Dichiarazione sullo stato dei lavori ;
- Documentazione fotografica ;
- Titolo di proprietà ;
- Certificato di idoneità statica (in originale) ;
- Prova avvenuto accatastamento ;
- Autodichiarazione attestante il reddito dell'anno 1993 ;
- Rilievo opere abusive ;
- Prova dell'avvenuta richiesta di autorizzazione allo scarico.

A tale nota non è stato dato seguito.

### ***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.

Al netto dell'istanza di condono edilizio da definire, non essendo stato ancora redatto e depositato in comune un progetto/rilievo, si ritiene opportuno prendere come riferimento la planimetria catastale, avente data di presentazione 01 Agosto 1985.

Rispetto a tale planimetria, attualmente l'immobile presenta le seguenti difformità :

- diversa distribuzione degli spazi interni ;
- realizzazione di una scala interna con foro nel solaio, collegante l'immobile in oggetto con l'unità immobiliare posta al piano seminterrato avente destinazione deposito.

La regolarizzazione di dette opere od il ripristino della situazione come da planimetria catastale, a detta dello scrivente, comporta una spesa per l'unità immobiliare in oggetto di c.ca 3.000,00 €.





## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.S. PONTINA, KM 78.600**

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. L'immobile non risulta agibile.

L'intero immobile, come detto, ricade nella zona rurale ( E - Agricola) del Comune di Latina ed è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata istanza di condono edilizio in data 10/05/1986, prot. n° 29795 ai sensi della L. 47/85, ancora non definita.

Risulta depositato nel fascicolo dell'istanza certificato di idoneità statica, foto, dichiarazioni varie, una relazione/perizia giurata, ed i versamenti delle varie rate dovuto come oblazione.

Il Comune di Latina , con nota prot. n°106231 del 13/11/2003 richiedeva ad integrazione dell'istanza di condono edilizio :

- Dichiarazione sullo stato dei lavori ;
- Documentazione fotografica ;
- Titolo di proprietà ;
- Certificato di idoneità statica (in originale) ;
- Prova avvenuto accatastamento ;
- Autodichiarazione attestante il reddito dell'anno 1993 ;
- Rilievo opere abusive ;
- Prova dell'avvenuta richiesta di autorizzazione allo scarico.

A tale nota non è stato dato seguito.

### ***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.

Al netto dell'istanza di condono edilizio da definire, non essendo stato ancora redatto e depositato in comune un progetto/rilievo, si ritiene opportuno prendere come riferimento la planimetria catastale, avente data di presentazione 01 Agosto 1985.

Rispetto a tale planimetria, attualmente l'immobile presenta le seguenti difformità :

- diversa distribuzione degli spazi interni ;
- realizzazione di una scala interna con foro nel solaio, collegante l'immobile in oggetto con l'unità immobiliare posta al piano terra avente destinazione residenziale ;
- n° 2 vani ricavati al suo interno vengono utilizzati difformemente alla sua destinazione d'uso ( vano rustico con cucina e bagno).

La regolarizzazione di dette opere od il ripristino della situazione come da planimetria catastale, a detta dello scrivente, comporta una spesa per l'unità immobiliare in oggetto di c.ca 4.000,00 €.

**LOTTO 2**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600

## 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.

## CONFINI

---

L'intera particella 281, della quale fa parte l'unità immobiliare urbana in oggetto, confina con strada di uso pubblico, distacco verso altre abitazioni su due lati ed un terreno agricolo.

L'unità immobiliare in oggetto, come detto, è posta al primo piano ( sottotetto).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,26 mq	127,49 mq	1	127,49 mq	2,30 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,49 mq</b>		



L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza. Internamente consta di soggiorno pranzo con angolo cottura, n° 1 bagno, n° 3 camere da letto, un disimpegno, n° 2 ripostigli ed un balcone esterno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1988 al 21/11/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1
Dal 11/11/1991 al 08/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 11/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,91 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano 1
Dal 04/07/2006 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 10/07/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano 1
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 2, Fg. 239, Part. 281, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 126 mq Rendita € 418,33 Piano 1

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	281	6	2	A2	2	6	126 mq	418,33 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla situazione catastale lo stato dei luoghi presenta difformità riassumibili in una diversa distribuzione degli spazi interni.

### **STATO CONSERVATIVO**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo complesso, risulta in un normale stato conservativo, considerandone la vetustà.

L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.

### **PARTI COMUNI**

E' presente una corte comune dalla quale accedono tutte le u.i.u. distinte nella particella 281 .

Detta corte è identificata catastalmente con il subalterno 5, ed è un Bene Comune Non Censibile ai sub 1,3,6 e 7.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'intero edificio ,di cui fa parte l'unità immobiliare interessata, da certificato di idoneità statica depositato presso il Comune di Latina, risulta composto da una struttura portante del tipo mista, con muratura perimetrale portante in blocchi di tufo, pilastro centrale con travi e cordolo di coronamento in cemento armato. I solai sono in laterocemento, spessore 16 + 4.

L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno presenta due diversi piani di calpestio, collegati con dei gradini.

Essa, posta al piano primo sottotetto, presenta altezze interne variabili, che partono da un minimo di ml 1,35 ad un massimo di ml 3,45.

Per il riscaldamento sono presenti una caldaia ed un termocamino.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e si presentano in un normale stato conservativo.

Gli infissi interni sono in legno.

Anche gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, non di recente installazione .

Pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia.



E' presente una corte comune ad altre 3 unità immobiliari ( BCNC).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente al proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla propria figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1988 al 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Annamaria Fiore	08/07/1988	14258	991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	01/08/1988	14582	9964
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	25/07/1988	3491	
Dal 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Coppola	10/07/2006	43714	18954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	02/08/2006	27294	15877
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	01/08/2006	6983	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 04/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 06/05/2013  
Reg. gen. 9616 - Reg. part. 1106  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **compravendita**  
Trascritto a Latina il 02/08/2006  
Reg. gen. 27295 - Reg. part. 15878  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 24/02/2022  
Reg. gen. 4462 - Reg. part. 3330  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'intero immobile ricade nella zona rurale ( E - agricola) del Comune di Latina.

Esso è stato edificato senza alcun titolo abilitativo .

Per l'unità immobiliare in oggetto sono state presentate istanze di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 e della L. 326/03, non ancora definite.

## **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. L'immobile non risulta agibile.

L'intero immobile, come detto, ricade nella zona rurale ( E - Agricola) del Comune di latina ed è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata istanza di condono edilizio in data 10/05/1986, prot. n° 29795 ai sensi della L. 47/85, ancora non definita.

Risulta depositato nel fascicolo dell'istanza certificato di idoneità statica, foto, dichiarazioni varie, una relazione/perizia giurata, ed i versamenti delle varie rate dovuto come oblazione.

Il Comune di Latina , con nota prot. n°106231 del 13/11/2003 richiedeva ad integrazione dell'istanza di condono edilizio :

- Dichiarazione sullo stato dei lavori ;



- Documentazione fotografica ;
- Titolo di proprietà ;
- Certificato di idoneità statica (in originale) ;
- Prova avvenuto accatastamento ;
- Autodichiarazione attestante il reddito dell'anno 1993 ;
- Rilievo opere abusive ;
- Prova dell'avvenuta richiesta di autorizzazione allo scarico.

A tale nota non è stato dato seguito.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata anche un'istanza di condono, ai sensi della L.326/03, in data 10 Dicembre 2004 acquisita al protocollo del Comune di Latina al n° 124825.

Per tale istanza, presentata per un ampliamento dell'unità in questione pari a mq 23,00, risultano versate le somme relative ad Oblazione ed Oneri Concessori.

Non è stata invece depositata in comune la relativa documentazione tecnica ( elaborato grafico, relazione tecnica, dichiarazioni etc..).

### ***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.

Al netto delle istanze di condono edilizio da definire, non essendo stato ancora redatto e depositato in comune un progetto/rilievo, si ritiene opportuno prendere come riferimento la planimetria catastale, avente data di presentazione 04 Luglio 2007.

Rispetto a tale planimetria, attualmente l'immobile presenta le seguenti difformità :

- diversa distribuzione degli spazi interni ;

La regolarizzazione di dette opere od il ripristino della situazione come da planimetria catastale, a detta dello scrivente, comporta una spesa per l'unità immobiliare in oggetto di c.ca 2.000,00 €.

## **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.



Considerando la presenza di una corte comune (BCNC) dalla quale accedono tutti i beni in oggetto e che all'interno del lotto di cui fanno parte vi è un'ulteriore immobile non oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente ha ritenuto opportuno formare due diversi lotti per le unità residenziali in oggetto.

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

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.  
Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 194.000,00  
Per determinare il valore unitario al mq dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo, ovvero prendendo in considerazione proposte di vendita di immobili simili nella zona.  
E' stato inoltre utilizzato come ulteriore considerazione i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove insiste il fabbricato.  
E' stato quindi formato un prezzo unitario al mq pari ad € 1.500,00 per l'immobile in questione.  
Al valore ottenuto dalla moltiplicazione del valore unitario stimato per la superficie convenzionale, ovvero € 207.000,00, occorre detrarre le somme necessarie per la definizione dell'istanza di condono edilizio e quelle per la regolarizzazione/messa in ripristino delle opere realizzate successivamente.  
Per la definizione dell'istanza di condono edilizio, per la parte spettante all'unità immobiliare in oggetto, considerando parcelle professionali ed oneri di urbanizzazione ancora non versati al Comune di Latina, il costo è stimabile in € 10.000,00.  
Come detto in precedenza, il costo per la regolarizzazione/messa in ripristino delle opere realizzate successivamente ammonta ad € 3.000,00.  
Pertanto al valore € 207.000,00 è stata decurtata della somma di € 13.000,00 quali spese necessarie al fine di portare l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600  
Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano seminterrato. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 91.495,00  
Per determinare il valore unitario al mq dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo, ovvero prendendo in considerazione proposte di vendita di immobili simili nella zona.  
E' stato inoltre utilizzato come ulteriore considerazione i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove insiste il fabbricato.  
E' stato quindi formato un prezzo unitario al mq pari ad € 1.500,00 per l'immobile in questione.  
Al valore ottenuto dalla moltiplicazione del valore unitario stimato per la superficie convenzionale, ovvero € 105.495,00, occorre detrarre le somme necessarie per la definizione dell'istanza di condono edilizio e quelle per la regolarizzazione/messa in ripristino delle opere realizzate successivamente.  
Per la definizione dell'istanza di condono edilizio, per la parte spettante all'unità immobiliare in oggetto, considerando parcelle professionali ed oneri di urbanizzazione ancora non versati al Comune di Latina, il costo è stimabile in € 10.000,00.





Come detto in precedenza, il costo per la regolarizzazione/messa in ripristino delle opere realizzate successivamente ammonta ad € 4.000,00.

Pertanto al valore € 105.495,00 è stata decurtata della somma di € 14.000,00 quali spese necessarie al fine di portare l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.	138,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 207.000,00	100,00%	€ 194.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600	70,33 mq	1.500,00 €/mq	€ 105.495,00	100,00%	€ 91.495,00
				Valore di stima:	€ 285.495,00

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600  
Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano primo ( sottotetto). In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite una scala esterna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 151.362,50  
Per determinare il valore unitario al mq dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo, ovvero prendendo in considerazione proposte di vendita di immobili simili nella zona .  
E' stato inoltre utilizzato come ulteriore considerazione i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove insiste il fabbricato.  
E' stato quindi formato un prezzo unitario al mq pari ad € 1.250,00 per l'immobile in questione.  
Valore inferiore ai beni di cui al lotto 1 in quanto l'immobile in questione presenta altezze inferiori ad ml 2,70.  
Al valore ottenuto dalla moltiplicazione del valore unitario stimato per la superficie convenzionale, ovvero € 159.362,50, occorre detrarre le somme necessarie per la definizione delle istanze di condono edilizio e quelle per la regolarizzazione/messa in ripristino delle opere realizzate successivamente.  
Per la definizione delle istanze di condono edilizio, per la parte spettante all'unità immobiliare in oggetto, considerando parcelle professionali ed oneri di urbanizzazione ancora non versati al Comune di Latina (riferite all'istanza ai sensi della L. 47/85), il costo è stimabile in € 6.000,00.  
Come detto in precedenza, il costo per la regolarizzazione/messa in ripristino delle opere realizzate successivamente ammonta ad € 2.000,00.  
Pertanto al valore € 159.362,50 è stata decurtata della somma di € 8.000,00 quali spese necessarie al fine di portare l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600	127,49 mq	1.250,00 €/mq	€ 159.362,50	100,00%	€ 151.362,50
				Valore di stima:	€ 151.362,50

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.

Terracina, li 24/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Luzzi Candido

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche catastali (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 1 Foto - elaborato fotografico (Aggiornamento al 21/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto nel ventennio (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Graficizzazione difformità rispetto alle planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/12/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.  
Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile ricade nella zona rurale ( E - agricola) del Comune di Latina. Esso è stato edificato senza alcun titolo abilitativo . Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 , non ancora definita.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600  
Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano seminterrato. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile ricade nella zona rurale ( E - agricola) del Comune di Latina. Esso è stato edificato senza alcun titolo abilitativo . Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 , non ancora definita.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600  
Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano primo ( sottotetto). In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite una scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile ricade nella zona rurale ( E - agricola) del Comune di Latina. Esso è stato edificato senza alcun titolo abilitativo . Per l'unità immobiliare in oggetto sono state presentate istanze di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 e della L. 326/03, non ancora definite.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	138,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo complesso, risulta in un normale stato conservativo, considerandone la vetustà. L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****, il proprio coniuge **** Omissis **** ed il proprio figlio **** Omissis **** e la propria nipote **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	70,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo complesso e per la sua destinazione, risulta in un normale stato conservativo, considerandone la vetustà. L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano seminterrato. In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****, il proprio coniuge **** Omissis **** ed il proprio figlio **** Omissis **** e la propria nipote **** Omissis ****.		

## LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.S. Pontina, Km 78.600		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 281, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	127,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile, nel suo complesso, risulta in un normale stato conservativo, considerandone la vetustà. L'impianto elettrico va verificato ai fini della rispondenza delle attuali norme di sicurezza.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano primo ( sottotetto). In adiacenza allo stesso è presente una corte comune, recintata, con accesso da strada pubblica o di uso pubblico perpendicolare alla S.S. Pontina. L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite una scala esterna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****, unitamente al proprio coniuge **** Omissis **** ed alla propria figlia **** Omissis ****.		

