

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carpico Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.

promossa da



*Roma (RM)*

contro



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.952,00</b> .....	15

## INCARICO

---

In data 08/02/2024, il sottoscritto Geom. Carpico Alessandra, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email [alessandra\\_carpico@libero.it](mailto:alessandra_carpico@libero.it), PEC [alessandra.carpico@geopec.it](mailto:alessandra.carpico@geopec.it), Tel. 320 0128354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2024 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) - Via Attilio Regolo, 14, scala A, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.4785, 12.8991)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Latina in Via Attilio Regolo n.14 (numero civico 12 da visura catastale e n. 10 sull'atto di pignoramento), identificato al NCEU al foglio 137, particella 968, subalterno 8; inserito in una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'appartamento è costituito da un ampio salone, comunicante con la cucina, ed uscita sul balcone prospiciente anche le due camere da letto alle quali si perviene per mezzo di disimpegno; lo stesso disimpegno consente l'accesso anche al bagno privo di finestra e con areazione forzata.

Il quartiere nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è denominato "Campo Boario" posto in una zona semicentrale della città a ridosso del Canale Gionco affluente del Canale delle Acque Medie; a circa 1 km dalla stazione degli autobus, servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, 14, scala A, interno 1, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta acquistato dal [REDACTED] in comunione dei beni, successivamente con sentenza del Tribunale n.235/2022 in data 04/02/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio.

## CONFINI

---

Dallo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio 137, Particella 968 sub. 8 del Comune di Latina, confina con: via Attilio Regolo a sud; particella n. 823 a est (zona a verde), particella n.37 a nord (zona a verde prospiciente il canale di bonifica) e particella n.335 a ovest (zona destinata a parcheggio).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,86 mq	84,82 mq	1	84,82 mq	2,70 m	T/rialzato
Balcone coperto	13,49 mq	14,80 mq	0,40	5,92 mq	2,70 m	T/rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1998 al 29/03/2001	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 968, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 313,75 Piano T
Dal 29/03/2001 al 17/12/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 969, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 313,75 Piano T
Dal 17/12/2004 al 12/03/2024	[REDACTED] 1. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 968, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 313,75 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	968	8	1	A2	3	4.5	91 mq	313,75 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il numero civico è il 14 e non il 12 come indicato in visura catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile risulta nel complesso ben mantenuto e conservato. Si rilevano tracce di umidità/condensa in piccole zone della cucina, bagno e camera da letto.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto ha accesso da una scala condominiale comune a tutti i piani; è identificato con il subalterno 3 unitamente al locale ascensore; risulta bene comune non censibile (corte) il subalterno 1, rappresentato dallo spazio antistante l'ingresso alla scala A (sub.3), come riportato nell'elaborato planimetrico allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non potendo accertare il tipo specifico di fondazione eseguito, si presume che siano in cemento armato ordinario come il resto della struttura.

Esposizione: l'accesso all'appartamento (lato ovest) avviene dalla scala condominiale prospiciente la Via A. Regolo, a sud e ad est confina con altri appartamenti, mentre a nord affaccia su zona a verde e canale di bonifica.

L'altezza utile interna è pari a 2.70 metri

Strutture verticali: Struttura portante in cemento armato ordinario a telaio (pilastri e travi), e tamponatura a cassetta.

Solai: solai orizzontali in latero-cementizi finiti all'intradosso con intonaco civile tinteggiato e all'estradosso con pavimentazione.

Pavimentazione interna: ceramica

rivestimenti: cucina e bagno con maioliche

Infissi esterni ed interni: finestre in metallo e doppio vetro, cassonetti in metallo e avvolgibili in pvc, porte interne in legno e portoncino di ingresso blindato.

Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico posto all'ingresso dell'appartamento.

Impianto termico: l'impianto di riscaldamento risulta non funzionante poiché la caldaia è stata dismessa ma i terminali di emissione (piastre in alluminio) e tubazioni sono rimaste inalterate. Al posto della caldaia in un apposito contenitore con sportello sul balcone si trova uno scaldino alimentato con bombola a gas. Per detto impianto non si è potuta verificare l'esistenza di certificazioni.

Impianto idrico e fognante: allacciati alla rete comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati, sig. [REDACTED] presente durante il sopralluogo come si evince dal verbale.

Gli esecutati, sig. [REDACTED] risultano divorziati legalmente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 29/03/2001 al 17/12/2004	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Celeste	29/03/2001	48533	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari	13/04/2001	7923	5545
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro Latina	13/04/2001	1858			
Dal 17/12/2004 al 24/05/2024	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Celeste	17/12/2004	62816	17482
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Latina	22/12/2004	38993	21497
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Latina	22/12/2004				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sig. [REDACTED] di comune accordo hanno costituito un fondo patrimoniale inserendo nell'elenco dei beni anche l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, in data 04/04/2001 con Atto Notaio Celeste rep. 48594, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari reg. particolare 6007, reg. generale 8591. Da accertamenti presso la Conservatoria Immobiliare, tale bene non è stato più oggetto di trattazione riguardo il fondo patrimoniale

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da garanzia mutuo

Iscritto a Latina il 22/12/2004

Reg. gen. 38995 - Reg. part. 11296

Importo: € 110.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel trascrivere la cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: mutuo e ipoteca. Oneri di cancellazione: €294,00 (cancellazione ipoteca) ed € 35.00 (cancellazione mutuo), oltre oneri professionali.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di stima, sito in Latina, Via Attilio Regolo 14, distinto al foglio 137, particella 968, subalterno 8, ricade Zona di PPE quartiere R7 Tipologia Edilizia BC.

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 31 del 28/03/1995, edificio plurifamiliare distribuito in più piani fuori terra; esso risulta allacciato alla pubblica fognatura, giusta autorizzazione del 27/11/1993, Parere N.44/B/93.

In data 14/06/1999 è stata richiesta variante in corso d'opera per le opere di cui alla Concessione edilizia N.31 del 1995, che per l'immobile in oggetto riguarda solo l'ampliamento del balcone.

Il 25/10/1999 prot. 90263, il Comune di Latina comunica alle parti di adeguare l'elaborato grafico progettuale, inoltre chiede di inoltrare richiesta di nuova concessione in quanto la precedente (Conc. 31/1995) era scaduta, comunicando che alcune rate degli oneri non risultavano pagate nei termini.

Il 05/05/2000 è stata inviata documentazione in risposta alla comunicazione prot. 90263 allegando anche relazione tecnica nella quale si chiarisce che trattasi di varianti non essenziali.

Il 15/03/2001 il progettista trasmette chiarimenti in merito al progetto presentato e la Commissione Edilizia Comunale nella Seduta del 03/04/2001 esprime parere favorevole per la variante, invitando il progettista a correggere e siglare il grafico progettuale.

Il Comune di Latina, in risposta all'istanza del Sig. [REDACTED] con nota prot. 35565 del 19/04/2001, comunica che l'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia N.31 del 1995 e che la soc. proprietaria in data 22/06/1999 prot. 53041 ha presentato progetto di variante approvato favorevolmente dalla commissione edilizia, inoltre precisa che l'iter della pratica era in corso e lo stesso si concluderà con un provvedimento Dirigenziale.

All'interno del fascicolo e dagli atti reperiti presso l'ufficio comunale non sono emersi provvedimenti dirigenziali in data successiva il 19/04/2001.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile oggetto di stima, sito in Latina, Via Attilio Regolo 14, distinto al foglio 137, particella 968, subalterno 8, ricade Zona di PPE quartiere R7 Tipologia Edilizia BC.

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 31 del 28/03/1995, edificio plurifamiliare distribuito in più piani fuori terra; esso risulta allacciato alla pubblica fognatura, giusta autorizzazione del 27/11/1993, Parere N.44/B/93.

In data 14/06/1999 è stata richiesta variante in corso d'opera per le opere di cui alla Concessione edilizia N.31 del 1995, che per l'immobile in oggetto riguarda solo l'ampliamento del balcone.

Il 25/10/1999 prot. 90263, il Comune di Latina comunica alle parti di adeguare l'elaborato grafico progettuale, inoltre chiede di inoltrare richiesta di nuova concessione in quanto la precedente (Conc. 31/1995) era scaduta, comunicando che alcune rate degli oneri non risultavano pagate nei termini.

Il 05/05/2000 è stata inviata documentazione in risposta alla comunicazione prot. 90263 allegando anche relazione tecnica nella quale si chiarisce che trattasi di varianti non essenziali.

Il 15/03/2001 il progettista trasmette chiarimenti in merito al progetto presentato e la Commissione Edilizia Comunale nella Seduta del 03/04/2001 esprime parere favorevole per la variante, invitando il progettista a correggere e siglare il grafico progettuale.

Il Comune di Latina, in risposta all'istanza del Sig. [REDACTED] con nota prot. 35565 del 19/04/2001, comunica che l'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia N.31 del 1995 e che la soc. proprietaria in data 22/06/1999 prot. 53041 ha presentato progetto di variante approvato favorevolmente dalla commissione edilizia, inoltre precisa che l'iter della pratica era in corso e lo stesso si concluderà con un provvedimento Dirigenziale.

All'interno del fascicolo e dagli atti reperiti presso l'ufficio comunale non sono emersi provvedimenti dirigenziali in data successiva il 19/04/2001.

Per quanto sopra riportato, e non essendoci il provvedimento finale riguardo la variante, l'ampliamento del balcone può essere regolarizzato ai sensi dell'Art.37 del DPR 380/01, con SCIA per opere eseguite. Le spese saranno: € 2.000,00 (più oneri di legge per compensi professionali) per competenze professionali, sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, oneri concessori pari a circa € 200,00, tassa istruttoria pari a € 150,00 e relazione statica € 700,00 (più oneri di legge per compensi professionali).

Dal rilievo effettuato sono emerse piccole variazioni delle dimensioni interne senza aumento delle consistenze, modifica dell'ingresso alla zona notte e realizzazione di una contro fodera sul fondo del bagno per consentire l'areazione forzata. Tali difformità potranno rientrare nella suddetta procedura urbanistica di cui sopra (Scia per opere realizzate).

### **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.

Per quanto sopra riportato, e non essendoci il provvedimento finale riguardo la variante, l'ampliamento del balcone può essere regolarizzato ai sensi dell'Art.37 del DPR 380/01, con SCIA per opere eseguite. Le spese saranno: € 2.000,00 (più oneri) per competenze professionali, sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, oneri concessori pari a circa € 200,00, tassa istruttoria pari a € 150,00 e relazione statica € 700,00 (più oneri). Dal rilievo effettuato sono emerse piccole variazioni delle dimensioni interne senza aumento delle consistenze, modifica dell'ingresso alla zona notte e realizzazione di una contro fodera sul fondo del bagno per consentire l'areazione forzata. Tali difformità potranno rientrare nella suddetta procedura urbanistica di cui sopra (Scia per opere realizzate).

Non è stata possibile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non è stato reperito il libretto di impianto per la climatizzazione (in conformità all'Allegato I del decreto 10/02/2014 e D.P.R. n. 74/2013), non è presente la caldaia e non è allacciato alla rete di gas metano, pertanto l'Ape non è recepitibile da Sistema Informativo APE LAZIO della Regione Lazio.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio le spese condominiali insolute sono pari a € 3.980,00

### **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.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, 14, scala A, interno 1, piano T  
 Appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Latina in Via Attilio Regolo n.14 (numero civico 12 da visura catastale e n. 10 sull'atto di pignoramento), identificato al NCEU al foglio 137, particella 968, subalterno 8; inserito in una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è costituito da un ampio salone, comunicante con la cucina, ed uscita sul balcone prospiciente anche le due camere da letto alle quali si perviene per mezzo di disimpegno; lo stesso disimpegno consente l'accesso anche al bagno privo di finestra e con areazione forzata. Il quartiere nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è denominato "Campo Boario" posto in una zona semicentrale della città a ridosso del Canale Gionco affluente del Canale delle Acque Medie; a circa 1 km dalla stazione degli autobus, servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 90.740,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.

Da indagine di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, recenti compravendite nella zona, emerge un valore medio di € 1.000,00 al metro quadrato.

I valori tabellari del borsino immobiliare variano da 793,00 €/mq e € 1.102,00 €/mq, quelli dell'OMI variano tra 940.00 €/mq e 1250.00 €/mq.

Ritenuto il valore congruo, quello espresso dall'andamento del mercato immobiliare secondo quanto riferito dagli operatori immobiliari della zona, si ritiene di dover assegnare un valore pari a 1.000,00 €/mq tenuto conto dell'ubicazione e dello stato in cui si trova attualmente l'immobile (conservazione, impianti, ecc).

Per determinare il valore finale di stima sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e gli oneri condominiali,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Latina (LT) - Via Attilio Regolo, 14, scala A, interno 1, piano T	90,74 mq	1.000,00 €/mq	€ 90.740,00	100,00%	€ 90.740,00
				Valore di stima:	€ 90.740,00

Valore di stima: € 90.740,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica	4808,00	€
Spese condominiali insolute	3980,00	€

**Valore finale di stima: € 81.952,00**

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.

Da indagine di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari, recenti compravendite nella zona, emerge un valore medio di € 1.000,00 al metro quadrato.

I valori tabellari del borsino immobiliare variano da 793,00 €/mq e € 1.102,00 €/mq, quelli dell'OMI variano tra 940.00 €/mq e 1250.00 €/mq.

Ritenuto il valore congruo, quello espresso dall'andamento del mercato immobiliare secondo quanto riferito dagli operatori immobiliari della zona, si ritiene di dover assegnare un valore pari a 1.000,00 €/mq tenuto conto dello stato in cui si trova attualmente l'immobile (conservazione, impianti, ecc).

Per determinare il valore finale di stima sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e gli oneri condominiali che mi sono stati comunicati all'Amministratore di Condominio alla data del 06/06/2024 che si allega.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 06/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carpico Alessandra

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1-verbale di sopralluogo
- ✓ Estratti di mappa - 2-estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 3-elaborato planimetrico catastale
- ✓ Visure e schede catastali - 4-planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - 5-visura catastale storica
- ✓ Concessione edilizia - 6-concessione-edilizia n° 31/1995

- ✓ Concessione edilizia - 7-richiesta di concessione edilizia in variante 14/06/199
- ✓ Concessione edilizia - 8-nota-comune\_25-10-1999-prot. 90263
- ✓ Concessione edilizia - 9-documentazione-risposta-05-05-2000
- ✓ Concessione edilizia - 10-documentazione-risposta-15-03-2001
- ✓ Concessione edilizia - 11-certificazione-comune
- ✓ Tavola del progetto - 12-grafico-rilievo
- ✓ Altri allegati - 13-relazione-ventennale
- ✓ Foto - 14-documentazione-fotografica
- ✓ Altri allegati - 15-oneri condominiali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Attilio Regolo, 14, scala A, interno 1, piano T  
Appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Latina in Via Attilio Regolo n.14 (numero civico 12 da visura catastale e n. 10 sull'atto di pignoramento), identificato al NCEU al foglio 137, particella 968, subalterno 8; inserito in una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è costituito da un ampio salone, comunicante con la cucina, ed uscita sul balcone prospiciente anche le due camere da letto alle quali si perviene per mezzo di disimpegno; lo stesso disimpegno consente l'accesso anche al bagno privo di finestra e con areazione forzata. Il quartiere nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è denominato "Campo Boario" posto in una zona semicentrale della città a ridosso del Canale Gionco affluente del Canale delle Acque Medie; a circa 1 km dalla stazione degli autobus, servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima, sito in Latina, Via Attilio Regolo 14, distinto al foglio 137, particella 968, subalterno 8, ricade Zona di PPE quartiere R7 Tipologia Edilizia BC. Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 31 del 28/03/1995, edificio plurifamiliare distribuito in più piani fuori terra; esso risulta allacciato alla pubblica fognatura, giusta autorizzazione del 27/11/1993, Parere N.44/B/93. In data 14/06/1999 è stata richiesta variante in corso d'opera per le opere di cui alla Concessione edilizia N.31 del 1995, che per l'immobile in oggetto riguarda solo l'ampliamento del balcone. Il 25/10/1999 prot. 90263, il Comune di Latina comunica alle parti di adeguare l'elaborato grafico progettuale, inoltre chiede di inoltrare richiesta di nuova concessione in quanto la precedente (Conc. 31/1995) era scaduta, comunicando che alcune rate degli oneri non risultavano pagate nei termini. Il 05/05/2000 è stata inviata documentazione in risposta alla comunicazione prot. 90263 allegando anche relazione tecnica nella quale si chiarisce che trattasi di varianti non essenziali. Il 15/03/2001 il progettista trasmette chiarimenti in merito al progetto presentato e la Commissione Edilizia Comunale nella Seduta del 03/04/2001 esprime parere favorevole per la variante, invitando il progettista a correggere e siglare il grafico progettuale. Il Comune di Latina, in risposta all'istanza del Sig. ██████████, con nota prot. 35565 del 19/04/2001, comunica che l'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia N.31 del 1995 e che la soc. proprietaria in data 22/06/1999 prot. 53041 ha presentato progetto di variante approvato favorevolmente dalla commissione edilizia, inoltre precisa che l'iter della pratica era in corso e lo stesso si concluderà con un provvedimento Dirigenziale. All'interno del fascicolo e dagli atti reperiti presso l'ufficio comunale non sono emersi provvedimenti dirigenziali in data successiva il 19/04/2001.

**Prezzo base d'asta: € 81.952,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.952,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Attilio Regolo, 14, scala A, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 968, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato dell'immobile risulta nel complesso ben mantenuto e conservato. Si rilevano tracce di umidità/condensa in piccole zone della cucina, bagno e camera da letto.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Latina in Via Attilio Regolo n.14 (numero civico 12 da visura catastale e n. 10 sull'atto di pignoramento), identificato al NCEU al foglio 137, particella 968, subalterno 8; inserito in una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è costituito da un ampio salone, comunicante con la cucina, ed uscita sul balcone prospiciente anche le due camere da letto alle quali si perviene per mezzo di disimpegno; lo stesso disimpegno consente l'accesso anche al bagno privo di finestra e con areazione forzata. Il quartiere nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è denominato "Campo Boario" posto in una zona semicentrale della città a ridosso del Canale Gionco affluente del Canale delle Acque Medie; a circa 1 km dalla stazione degli autobus, servita dai principali servizi: viabilità, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, gas metano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati, sig. ██████████, presente durante il sopralluogo come si evince dal verbale. Gli esecutati, sig. ██████████ risultano divorziati legalmente.		