

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tulli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2022 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 224.409,52</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 06/06/2023, il sottoscritto Arch. Tulli Paolo, con studio in [REDACTED] - Latina (LT), [REDACTED], PEC [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada della Speranza n° 308 (già 19), località Borgo Bainsizza

## DESCRIZIONE

---

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Latina, Località Borgo Bainsizza, Strada della Speranza n° 308 (già 19), vicinissimo al centro storico del Borgo ed ai relativi servizi pubblici e privati, distante circa 12 Km dal capoluogo pontino ed altrettanto dal Lido di Latina e da Nettuno. L'abitazione si sviluppa su tre livelli (interrato, terra, primo e secondo), con accesso da un piccolo stradello condominiale accessibile a sua volta da una strada sterrata traversa di Strada della Speranza. Il bene è provvisto di box auto posto al piano interrato ed accessibile direttamente dall'abitazione e dallo spazio condominiale di manovra esterno. Sono altresì di pertinenza esclusiva dell'immobile un giardino, una terrazza e quattro posti auto scoperti, il tutto posto al piano terra ed accessibile in parte dall'abitazione ed in parte dalla traversa di Strada della Speranza. L'immobile è identificabile, dal punto di vista tipologico, come "Villetta a schiera" e fa parte di un fabbricato, in linea, a sviluppo orizzontale, composto da 6 unità immobiliari, sempre del tipo "Villetta a schiera". L'unità oggetto della presente relazione è posta all'estremo sinistro del fabbricato costituendone, pertanto, unità "Capotesta". Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Bainsizza. Il bene oggetto di perizia è censito al catasto fabbricati del comune di Latina al Foglio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subalterno n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - abitazione; n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Box auto; n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto. L'abitazione è così composta: Ingresso, soggiorno pranzo, locale cottura, bagno e disimpegno al piano terra, cantina al piano interrato, due camere, bagno e due balconi al piano primo, locale tecnico al piano secondo.

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** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada della Speranza n° 308 (già 19), località Borgo Bainsizza

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Risulta mancante la seguente documentazione:

- 1) Atto d'obbligo, a favore del comune di Latina e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a firma del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno, repertorio n° 14746/5946, del 21 luglio 2005, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8, il 6 agosto 2005 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 6 agosto 2005 al n° 13571;
- 2) Atto di rettifica del precedente atto d'obbligo, a firma del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno, repertorio n° 15045/6155, del 20 settembre 2005, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8, il 28 settembre 2005 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 28 settembre 2005 al n° 15323.
- 3) Atto a di compravendita a favore di [REDACTED], del 30 settembre 1969, repertorio n° 21319, Raccolta n° 7307, Notaio Edmondo Millozza.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I proprietari degli immobili oggetto di pignoramento sono separati.

Nell'atto di separazione consensuale tra coniugi, del 03/01/2014, omologato con Decreto del Tribunale di Latina del 09/09/2014, depositato in cancelleria 30/09/2014, risulta che come da "condizioni di cui alla scrittura privata" di accordo tra le parti, "la casa coniugale, di proprietà comune tra i coniugi, venga assegnata alla moglie, ed abitata dalla stessa e dai tre figli, mentre la parte interrata, costituita da rustico e garage, sia abitata dal marito, cui competeranno tutte le spese di gestione compreso il pagamento del mutuo fondiario".

## CONFINI

---

Facendo riferimento al fronte principale di ingresso ed alla planimetria allegata al regolamento di condominio, l'immobile confina a destra con altro immobile destinato ad abitazione (Sub 24), posto in aderenza e facente parte dello stesso fabbricato, frontalmente con il distacco verso lo stradello condominiale di accesso al bene



(Sub 14), posteriormente con il distacco verso altra proprietà ed a sinistra con l'area destinata ad i posti auto scoperti di pertinenza dell'immobile oggetto di stima e degli altri immobili facenti parte dello stesso complesso a schiera (Subalterni dal n° 37 al n° 44). Il Piano interrato confina con il Subalterno n° 36 e con l'area condominiale di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,10 mq	106,78 mq	1	106,78 mq	2,70 m	Terra e Primo
Box auto (garage)	77,50 mq	89,60 mq	0,50	44,80 mq	2,90 m	Interrato
Cantina	5,15 mq	6,30 mq	0,20	1,26 mq	2,90 m	Interrato
Giardino	35,40 mq	35,40 mq	0,10	3,54 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	41,20 mq	41,20 mq	0,15	6,18 mq	0,00 m	Terra
Loggia 1	4,60 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,70 m	Terra
Loggia 2	5,70 mq	5,70 mq	0,40	2,28 mq	2,70 m	Primo
Loggia 3	4,30 mq	4,30 mq	0,40	1,72 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	15,70 mq	15,70 mq	0,25	3,92 mq	0,00 m	Secondo
Posto auto scoperto (Sub. 37, 38, 39 e 40)	48,00 mq	48,00 mq	0,10	4,80 mq	0,00 m	Terra
Locale tecnico	9,20 mq	11,20 mq	0,20	2,24 mq	2,20 m	Secondo
Vano scala al piano interrato	7,70 mq	8,45 mq	0,20	1,69 mq	2,90 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>181,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal calcolo della superficie dell'abitazione è stato escluso il bagno al piano interrato perché realizzato abusivamente e non sanabile con destinazione d'uso residenziale. La corrispondente superficie di 5,15 mq è stata identificata come "cantina" così come previsto dal PDC n° 169/EP del 28 ottobre 2005. La superficie complessiva del posto auto scoperto è stata ridotta dai 53,25 mq dello stato di fatto rilevato sul posto, ai 48,00 mq corrispondenti al totale della superficie catastale dei quattro posti auto (Sub. 37, 38, 39 e 40) acquistati con atto del Notaio Stefano Sammartano del 4 giugno 2008, repertorio n° 22241, raccolta n° 11685. La superficie del locale tecnico è stata ridotta dai 10,55 mq dello stato di fatto rilevato sul posto, ai 9,20 autorizzati con PDC n° 169/EP del 28 ottobre 2005 perché questa è la dimensione massima consentita dalle N.T.A. del P.P.E. di Borgo Bainsizza. Nelle destinazioni non sono state riportate la cantina 1 e la cantina 2 perché ricavate abusivamente. L'abuso potrà essere sanato previa demolizione della parete di tramezzo che attualmente le separa dal box auto. La corrispondente superficie è stata sommata a quella del garage rilevato sul posto



riportando, di conseguenza, quella prevista nel PDC n° 169/EP del 28 ottobre 2005.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1969 al 25/07/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 5/a, Zc. Borgo Montello Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6.43.65 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,51
Dal 26/07/1986 al 26/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 145, Zc. Borgo Montello Superficie (ha are ca) 00.27.45
Dal 27/07/2005 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, Zc. 2 Categoria A6 Superficie catastale 2545 mq
Dal 03/08/2005 al 07/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 Categoria A6 Superficie catastale 2545 mq
Dal 08/10/2007 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 38, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T
Dal 08/10/2007 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 39, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T
Dal 08/10/2007 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 40, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T
Dal 08/10/2007 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Vani Rendita € 530,36 Piano T, 1, 2, S1
Dal 08/10/2007 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 36, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 1 vano Superficie catastale 77 mq Rendita € 123,28 Piano S1



Dal 08/10/2007 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 27, Part. 145, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,39 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	27	145	25	2	A2	3	7 Vani		530,36 €	T, 1, 2, S1		
F	27	145	36	2	C6	2	1 vano	77 mq	123,28 €	S1		
F	27	145	37	2	C6	1		12 mq	12,39 €	T		
F	27	145	38	2	C6	1		12 mq	12,39 €	T		
F	27	145	39	2	C6	1		12 mq	12,39 €	T		
F	27	145	40	2	C6	1		12 mq	12,39 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Riguardo l'abitazione si rileva quanto segue:

- 1) Al piano interrato (S1) il locale indicato catastalmente come cantina è, di fatto, un servizio igienico (bagno), completo di sanitari ed impianti elettrici e di adduzione e scarico acque. Inoltre, tale locale, non è più accessibile dal pianerottolo di arrivo scala ma bensì dal Box auto. La porta di ingresso al previsto locale cantina è stata murata e per consentire l'accesso all'attuale bagno, è stata realizzata una porta lato Box auto al posto della finestra indicata nella planimetria catastale;
- 2) Al piano secondo, è stato ampliato il locale autoclave e ne è stata modificata la posizione della porta d'ingresso.

Riguardo il Box Auto, si rileva quanto segue:

Al piano interrato (S1) il box auto è stato diviso in due vani tramite una parete di tramezzo ed in una delle pareti esistenti è stato aperto il vano per l'inserimento della porta di accesso all'attuale servizio igienico ricavato al posto della cantina.



Riguardo i posti auto si rileva quanto segue.

I quattro posti auto scoperti sono stati di fatto accorpati e lo spazio che ne è scaturito è stato recintato su tutti e quattro i lati con possibilità di accesso carrabile e pedonale dalla traversa di Via Strada della Speranza e solo pedonale dal lato della recinzione adiacente la terrazza esterna. Tale spazio risulta oggi maggiore di quello identificato catastalmente.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati allegati, alla perizia, per completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., i seguenti atti:

- 1) Atto d'obbligo, a favore del comune di Latina e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a firma del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno, repertorio n° 14746/5946, del 21 luglio 2005, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8, il 6 agosto 2005 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 6 agosto 2005 al n° 13571;
- 2) Atto di rettifica del precedente atto d'obbligo, a firma del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno, repertorio n° 15045/6155, del 20 settembre 2005, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8, il 28 settembre 2005 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 28 settembre 2005 al n° 15323.
- 3) Atto a di compravendita a favore di [REDACTED] del 30 settembre 1969, repertorio n° 21319, Raccolta n° 7307, Notaio Edmondo Millozza.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione.

I proprietari degli immobili oggetto di pignoramento sono separati.

Nell'atto di separazione consensuale tra coniugi, del 03/01/2014, omologato con Decreto del Tribunale di Latina del 09/09/2014, depositato in cancelleria 30/09/2014, risulta che come da "condizioni di cui alla scrittura privata" di accordo tra le parti, "la casa coniugale, di proprietà comune tra i coniugi, venga assegnata alla moglie, ed abitata dalla stessa e dai tre figli, mentre la parte interrata, costituita da rustico e garage, sia abitata dal marito, cui competeranno tutte le spese di gestione compreso il pagamento del mutuo fondiario".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi abitato e pertanto occupato da cose e persone. Lo stato conservativo è mediocre. In particolare le pareti esterne così come quelle interne presentano evidenti segni di ammaloramento dovuti sicuramente a problemi di condensa e/o di infiltrazione. In più punti sono presenti ampie ed evidenti macchie di muffa. Si rileva anche la presenza di numerose zone prive di tinteggiatura ed in alcuni casi anche di intonaco. In particolare la parete prospiciente l'area si sosta posta al piano terra risulta completamente priva di tinteggiatura ed in alcuni punti anche di intonaco. Il pavimento del balcone posto al secondo piano è particolarmente rovinato ed altrettanto vale per la piccola tettoia a sbalzo e per la copertina in marmo del parapetto. Il giardino è coltivato e risulta in un buono stato manutentivo ma i muretti di calcestruzzo armato della recinzione perimetrale sono particolarmente scoloriti. Mancano le mostrine ad una delle porte del piano terra, Le finestre sopra luce della basculante del garage non sono in buone condizioni. La terrazza esterna presenta diffuse tracce di ammaloramento sia sulla parete del parapetto che sul muretto perimetrale in calcestruzzo della recinzione. Per quanto riguarda le parti comuni è da rilevare il cattivo stato di conservazione delle pavimentazioni in genere, delle pareti dell'area condominiale di manovra posta al piano interrato, della





recinzione e dei vani in muratura in cui sono stati alloggiati i contatori delle varie utenze.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale. Le parti condominiali comuni sono le seguenti: spazio di manovra dei garage e dei parcheggi al piano seminterrato e relativa rampa carrabile per l'accesso da Strada della Speranza; stradello pedonale per l'accesso alle abitazioni dalla traversa di Strada della Speranza; spazio di manovra dei posti auto scoperti posti al piano terra ed accessibili dalla traversa di Strada della Speranza; reparto caldaie censito in catasto con i subalterni nn. 9, 14, 15, 16 e 45.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come risulta da certificato di destinazione urbanistica del comune di Latina dell'11 maggio 2004, protocollo n° 38859, il terreno su cui sorge il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente perizia è parte, NON è gravato da usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato, identificato catastalmente al foglio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del comune di Latina (LT), particella n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subalterni n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Abitazione, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Box Auto, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato sia in fondazione che in elevazione ed in copertura. Le strutture di fondazione sono del tipo continue a trave rovescia, quelle di elevazione con travi e pilastri ed i solai interpiano, così come le falde dei tetti ed i lastrici solari all'ultimo piano, sono in latero cemento. la piccola tettoia in legno all'ultimo piano, è stata realizzato con struttura in legno e rivestimento in tegole di laterizio. L'esposizione dell'immobile pignorato è nord - est, nord ovest, sud - est. L'altezza interna utile ai piani terra e primo (abitazione) è di 2,70 m, al piano interrato (cantina e box auto) è di 3,90 m, al secondo piano è di 2,25 m. La copertura è parte a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio e parte a lastrico solare, con manto di copertura in piastrelle di ceramica, con sottostante guaina impermeabilizzante. Le pareti di tamponamento sono del tipo a cassavuota, composte da una muratura esterna ed una interna, in blocchi di laterizio forati intonacati e verniciati, con interposto pannello termoisolante e foglio di barriera al vapore. Le pareti interne dell'abitazione, al piano terra e primo, sono tutte del tipo in muratura di blocchi di laterizio forato ed intonacate a verniciate, fatta eccezione per le pareti dei bagni e del vano cottura che risultano rivestite con piastrelle in ceramica smaltata fino a due metri di altezza dal pavimento. Le pareti interne al piano seminterrato sono tutte del tipo in muratura di blocchi di laterizio forato ed intonacate a verniciate eccezion fatta per le pareti del bagno che risultano rivestite con piastrelle in ceramica smaltata fino a due metri di altezza dal pavimento e per alcuni piccoli muretti in mattoni di laterizio realizzati per l'incasso degli elettrodomestici. Le pareti del garage sono tutte in muratura verniciata ed intonacata. Tutte Le pavimentazioni interne, così come quelle esterne (terrazza, logge e balconi) sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro. Gli infissi esterni ai piani terra, primo e secondo sono tutti del tipo in alluminio con vetro camera ed hanno come sistema oscurante persiane in alluminio. Il portoncino di ingresso al piano terra è di tipo blindato con serratura di sicurezza e rivestimento esterno ed interno in legno. Gli infissi esterni del piano interrato (box auto e bagno) sono due di questi uno è la porta basculante in metallo con sopraluce in vetro singolo e l'altro è una finestra, sempre del box auto, ma in alluminio con vetro camera. La porta del box auto è del tipo basculante, in lamiera di metallo scuro e vi si accede attraverso l'area di manovra condominiale posta la piano seminterrato e collegata alla Strada della Speranza per mezzo di rampa condominiale carrabile. La scala interna, che collega tutti e quattro i piani è in cemento armato, ha gli scalini con le pedate e le alzate rivestite in lastre di pietra naturale ed i parapetti sono del tipo in profilati di ferro battuto. L'impianto idrico di adduzione e scarico delle acque è esistente e funzionante ed altrettanto vale per l'impianto di riscaldamento e



di produzione dell'acqua calda sanitaria dotato di caldaia a gas esterna ed autonoma. Anche l'impianto elettrico risulta completo e funzionante. Per quanto riguarda l'impianto televisivo e telefonico sono anche essi presenti e funzionanti. Tutti gli impianti sono allacciati alle reti di distribuzione di energia elettrica, adduzione e scarico acqua, gas e telecomunicazioni. L'immobile oggetto di pignoramento è dotato di un piccolo giardino posto al piano terra in parte piantumato ed in parte pavimentato, completamente recintato, direttamente accessibile dalla porta di ingresso, dal soggiorno pranzo e dal vano cottura posti al piano terra ed al quale si accede attraverso lo stradello condominiale che si diparte dalla traversa di Strada della Speranza. Il giardino è recintato con pannelli in profilati di acciaio zincato montati su paretine in cemento armato e confina da un lato con lo stradello condominiale di accesso, su un altro con il giardino di altre proprietà facente comunque parte dello stesso complesso condominiale ed in fine con l'area di parcheggio e manovra, posta al piano terra di proprietà di altri condomini. E' presente anche una terrazza esterna, scoperta, posta al piano terra, alla quale si accede direttamente dal soggiorno - pranzo. Tale terrazza confina su un lato con il giardino di altra proprietà, non facente parte dello stesso complesso condominiale, su un altro con l'affaccio verso l'area di manovra e parcheggio condominiale posta al piano interrato e su di un altro ancora, in fine, con l'area su cui insistono i quattro posti auto a servizio dell'immobile pignorato (subalterni nn. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed alla quale si può accedere direttamente dalla terrazza per mezzo di un cancelletto pedonale in metallo. Il terrazzo è recintato su due lati con pannelli in profilati di acciaio zincato montati su paretine in cemento armato. L'immobile pignorato comprende anche quattro posti auto scoperti che sono stati di fatto uniti e lo spazio che ne è scaturito è stato recintato su tutti e quattro i lati con possibilità di accesso carrabile e pedonale dalla traversa di Via Strada della Speranza e solo pedonale dal lato della recinzione adiacente la terrazza esterna. Non sono presenti soffitte, depositi o simili ad uso esclusivo dell'immobile pignorato. Le dotazioni condominiali sono: spazio di manovra dei garage e dei parcheggi al piano seminterrato e relativa rampa carrabile per l'accesso da Strada della Speranza; stradello pedonale per l'accesso alle abitazioni dalla traversa di Strada della Speranza; spazio di manovra dei posti auto scoperti posti al piano terra ed accessibili dalla traversa di Strada della Speranza; reparto caldaie censito in catasto con i subalterni nn. 9, 14, 15, 16 e 45.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da entrambi i proprietari e dai figli oltre che da cose (arredi, elettrodomestici, indumenti, oggetti di vario genere e natura, etc.).

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 31/10/1963#, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già 19; 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Strada della Speranza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 308 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Velletri (RM) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/01/1994 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Latina (LT), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già 19, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 4) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Strada della Speranza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 308 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Velletri (RM) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 31/05/2009 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Latina (LT), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già 19, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I proprietari degli immobili oggetto di pignoramento sono separati.

Nell'atto di separazione consensuale tra coniugi, del 03/01/2014, omologato con Decreto del Tribunale di Latina del 09/09/2014, depositato in cancelleria 30/09/2014, risulta che come da "condizioni di cui alla scrittura privata" di accordo tra le parti, "la casa coniugale, di proprietà comune tra i coniugi, venga assegnata alla moglie, ed abitata dalla stessa e dai tre figli, mentre la parte interrata, costituita da rustico e garage, sia abitata dal marito, cui competeranno tutte le spese di gestione compreso il pagamento del mutuo fondiario".



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1969 al 02/08/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	30/09/1969	7307	21319
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	09/10/1969	11006	8045
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2005 al 03/06/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stefano Sammartano	03/08/2005	6064	14928
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio delle Entrate di Roma 2	05/08/2005				
Dal 04/06/2008 al 10/01/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sammartano Stefano	04/06/2008	22241	11685
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	10/06/2008	15870	9810
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Per il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento mancano i seguenti atti:

1) Trascrizione atto notaio Edmondo Millozza del 30 settembre 1969, repertorio n° 21319, raccolta n° 7307 dal quale risulta la servitù di passaggio in virtù della quale è consentito l'accesso all'immobile da Strada della Speranza;

2) Manca l'atto d'obbligo a favore del comune di Latina...

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Latina il 23/05/2006  
Reg. gen. 17903 - Reg. part. 4585  
Importo: € 2.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 21/12/2017  
Reg. gen. 28373 - Reg. part. 4479  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 21/05/2009  
Reg. gen. 13960 - Reg. part. 8673  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 26/10/2022  
Reg. gen. 28256 - Reg. part. 21153  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **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 \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno su cui è ubicato il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, ricade in parte all'interno del P.P.E. di Borgo Bainsizza, con destinazione "Edilizia Isolata Bassa - IB" e "Attrezzature Stradali e Verde" ed in minima parte, all'esterno del suddetto P.P.E., in zona "II - Rurale".

Il terreno risulta essere privato e non gravato da usi civici ed è vincolato, permanentemente, a servizio dei fabbricati di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e la cui costruzione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 169/EP del 28 ottobre 2005, ciò in virtù di Atto D'obbligo a firma del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno, del 21 luglio 2005, repertorio n° 14746/5946, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Latina il 6 agosto 2005 al n° 13571 e successivo atto di rettifica di atto d'obbligo, sempre a firma del Notaio Stefano Sammartano, del 25 settembre 2005, repertorio n° 15045, raccolta n° 6155.

Il P.P.E. di Borgo Bainsizza ricade all'interno del P.R.G. del comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13 gennaio 1972.

Per quanto riguarda la minima porzione di terreno ricadente in zona "II - Rurale", si rimanda alla Legge Regionale n° 38 del 22 dicembre 1999 "Norme sul governo del Territorio", modificata ed integrata con la Legge Regionale n° 28/2000, L.R. n° 44/2002 e L.R. n° 8/2003 che ha prefissato, al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro forestale del suolo", i criteri di edificazione in zona agricola.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n° 169/EP del 28 ottobre 2005.

## **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.



L'immobile non risulta conforme al progetto approvato con P.d.C. n° 169/EP del 28 ottobre 2005.  
Se ne riportano di seguito le difformità.

Riguardo l'abitazione si rileva quanto segue:

- 1) Al piano interrato (S1) il locale destinato a cantina è, di fatto, un servizio igienico (bagno), completo di sanitari ed impianti elettrici e di adduzione e scarico acque. Inoltre, tale locale, non è più accessibile dal pianerottolo di arrivo scala, ma bensì dal Box auto. La porta di ingresso al previsto locale cantina è stata murata per consentire l'accesso all'attuale bagno, è stata realizzata una porta lato box auto al posto della finestra indicata nel progetto;
- 2) Il locale autoclave posto al piano secondo, è stato ampliato, ne è stata modificata la posizione della porta d'ingresso e viene, di fatto, utilizzato come camera da letto.

Riguardo il Box Auto, si rileva quanto segue:

Al piano interrato (S1) il box auto è stato diviso, tramite una parete di tramezzo, in due vani distinti e separati ma comunicanti per mezzo di una porta. Nel vano direttamente accessibile dalla scala interna risultano presenti, oltre a numerose suppellettili ed oggetti di vario genere e natura, una cucina in muratura e maioliche completa e composta da: lavello, piano cottura, forno, cappa, lavastoviglie, piano di lavoro, pensili, frigorifero, tavolo e credenza. A ciò si aggiunga il fatto che sono state realizzate due coppie di setti murari utilizzate una come nicchia per il frigorifero e l'altra come armadio a muro. L'altro vano, per quanto sia accessibile direttamente dall'area di manovra esterna condominiale e pertanto sicuramente utilizzabile come Box auto (così come previsto dal P.d.C.) viene di fatto utilizzato come cantina/deposito. In una delle pareti di tale vano è stata inserita la porta di accesso al servizio igienico ricavato al posto della cantina. Il tutto fa sì che, anche in questo caso, si configuri quanto meno un cambio d'uso se non proprio un cambio di destinazione d'uso. Infine va fatto presente che l'altezza netta interna dei due vani ricavati dal frazionamento del previsto box auto, non è pari a 2,50 m, così come previsto nel progetto allegato al P.d.C. n° 169/EP del 28 ottobre 2005, ma bensì a 2,90 m.

Riguardo i posti auto si rileva quanto segue.

I quattro posti auto scoperti sono stati di fatto accorpati e lo spazio che ne è scaturito è stato recintato su tutti e quattro i lati con possibilità di accesso carrabile e pedonale dalla traversa di Via Strada della Speranza e solo pedonale dal lato della recinzione adiacente la terrazza esterna.

Tali difformità sono tutte sanabili tramite Accertamento di Conformità Edilizia o S.C.I.A. in sanatoria purché vengano eseguite preventivamente le seguenti opere:

- a) Al piano secondo, oltre a dover essere eliminati tutti gli arredi, ciò al fine di ripristinare l'originale destinazione d'uso, deve essere riposizionata la parete di ingresso in modo che la superficie del locale autoclave torni ad essere pari a quella prevista nel P.d.C. e cioè 9,20 mq;
- b) Al piano interrato, oltre a dover essere eliminate tutte le suppellettili, gli arredi, gli oggetti di vario genere e l'intera cucina, ciò al fine di ripristinare l'originale destinazione d'uso, dovranno essere eliminati tutti i sanitari e gli impianti tecnologici ed elettrici presenti nel bagno e la parete con la quale è stato frazionato il Garage.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 395,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.060,99

Le spese condominiali saranno a carico dell'acquirente. Relativamente agli obblighi condominiali si deve fare riferimento alle tabelle millesimali ed al regolamento di condominio. Entrambi i documenti sono allegati alla perizia. E' da rilevare che per il recupero dei debiti dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ██████████ è stata inviata una lettera di sollecito, da parte dell'amministratore di condominio che si allega alla presente.

## 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:

### Lotto n° 1

Immagine destinato a civile abitazione, sito in Latina, Località Borgo Bainsizza, Strada della Speranza n° 308 (già 19), vicinissimo al centro storico del Borgo ed ai relativi servizi pubblici e privati, distante circa 12 Km dal capoluogo pontino ed altrettanto dal Lido di Latina e da Nettuno. l'abitazione si sviluppa su tre livelli (interrato, terra, primo e secondo), con accesso da un piccolo stradello condominiale accessibile a sua volta da una strada sterrata traversa di Strada della Speranza. Il bene è provvisto di box auto posto al piano interrato ed accessibile direttamente dall'abitazione e dallo spazio condominiale di manovra esterno. Sono altresì di pertinenza esclusiva dell'immobile un giardino, una terrazza e quattro posti auto scoperti, il tutto posto al piano terra ed accessibile in parte dall'abitazione ed in parte dalla traversa di Strada della Speranza. L'immobile è identificabile, dal punto di vista tipologico, come "Villetta a schiera" e fa parte di un fabbricato, in linea, a sviluppo orizzontale, composto da 6 unità immobiliari, sempre del tipo "Villetta a schiera". L'unità oggetto della presente relazione è posta all'estremo sinistro del fabbricato costituendone, pertanto, unità "Capotesta". Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Bainsizza. Il bene oggetto di perizia è censito al catasto fabbricati del comune di Latina al Foglio n° 27. particella n° 145, subalterno n° 25 - abitazione; n° 36 - Box auto; n° 37 - Posto auto scoperto, n° 38 - Posto auto scoperto, 39 - Posto auto scoperto, e 40 - Posto auto scoperto. L'abitazione è così composta: Ingresso, soggiorno pranzo, locale cottura, bagno e disimpegno al piano terra, cantina al piano interrato, due camere, bagno e due balconi al piano primo, locale tecnico al piano secondo.

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





- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada della Speranza n° 308 (già 19), località Borgo Bainsizza

Immobile destinato a civile abitazione, sito in Latina, Località Borgo Bainsizza, Strada della Speranza n° 308 (già 19), vicinissimo al centro storico del Borgo ed ai relativi servizi pubblici e privati, distante circa 12 Km dal capoluogo pontino ed altrettanto dal Lido di Latina e da Nettuno. l'abitazione si sviluppa su tre livelli (interrato, terra, primo e secondo), con accesso da un piccolo stradello condominiale accessibile a sua volta da una strada sterrata traversa di Strada della Speranza. Il bene è provvisto di box auto posto al piano interrato ed accessibile direttamente dall'abitazione e dallo spazio condominiale di manovra esterno. Sono altresì di pertinenza esclusiva dell'immobile un giardino, una terrazza e quattro posti auto scoperti, il tutto posto al piano terra ed accessibile in parte dall'abitazione ed in parte dalla traversa di Strada della Speranza. L'immobile è identificabile, dal punto di vista tipologico, come "Villetta a schiera" e fa parte di un fabbricato, in linea, a sviluppo orizzontale, composto da 6 unità immobiliari, sempre del tipo "Villetta a schiera". L'unità oggetto della presente relazione è posta all'estremo sinistro del fabbricato costituendone, pertanto, unità "Capotesta". Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Bainsizza. Il bene oggetto di perizia è censito al catasto fabbricati del comune di Latina al Foglio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. particella n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subalterno n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - abitazione; n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Box auto; n°. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto. L'abitazione è così composta: Ingresso, soggiorno pranzo, locale cottura, bagno e disimpegno al piano terra, cantina al piano interrato, due camere, bagno e due balconi al piano primo, locale tecnico al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 145, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 244.417,50

Il valore finale del bene è stato fissato tenendo conto sostanzialmente dei seguenti fattori.

- 1) Più probabile prezzo di mercato determinato basandosi su indagini svolte presso le più accreditate agenzie immobiliari di zona e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare: 1350,00 €/mq (milletrecentocinquanta Euro per metro quadrato);
- 2) Stato di conservazione dell'immobile;

Gli oneri di spesa necessari alla regolarizzazione urbanistica che ammontano a 4726,12 € (quattromilasettecentoventisei virgola dodici Euro) come da computo metrico estimativo e quadro economico di spesa allegato alla perizia;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Latina (LT) - Strada della Speranza n° 308 (già 19), località Borgo Bainsizza	181,05 mq	1.350,00 €/mq	€ 244.417,50	100,00%	€ 244.417,50
				Valore di stima:	€ 244.417,50





Valore di stima: € 244.417,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4726,12	€
Spese condominiali insolute	3060,99	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 224.409,52**

Per la determinazione del prezzo base si è tenuto conto dei valori desunti a seguito delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari locali e presso l'O.M.I. Hanno inciso, soprattutto, nella determinazione del prezzo a metro quadrato le particolari caratteristiche distributive dell'immobile e lo stato di conservazione.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tulli Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Rilievo\_grafico\_del\_07.08.2023 (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ Foto - Rilievo\_fotografico\_del\_07.08.2023 (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ Altri allegati - Atto\_Notaio\_S\_Sammartano\_del\_03.08.2005\_Rep.\_n°\_14928
- ✓ Altri allegati - Matrimonio\_Nascita\_Residenza\_e\_Stato\_di\_Famiglia **DOMINA M. MARCONI**
- ✓ Altri allegati - Estratto\_per\_riassunto\_dai\_registri\_degli\_atti\_di\_nascita di **M. J. P. ...**



- ✓ Altri allegati - Computo\_metrico\_estimativo\_lavori\_di\_ripristino (Aggiornamento al 13/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Atto\_d'obbligo
- ✓ Concessione edilizia - P.D.C.\_n°\_169\_EP\_del\_28.10.2005\_TITOLO
- ✓ Altri allegati - P.D.C.\_n°\_169\_EP\_del\_28.10.2005\_PROGETTO
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie\_e\_visure\_catastali\_aggiornate (Aggiornamento al 13/01/2024)
- ✓ Atto di provenienza - Atto\_Notatio\_E\_MILLOZZA
- ✓ Atto di provenienza - Nota\_di\_trascrizione\_atto\_Notatio\_E\_MILLOZZA
- ✓ Altri allegati - Regolamento di CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - Bilancio consuntivo individuale [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Condominio\_[REDACTED]\_Situazione\_versamenti\_[REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Condominio\_[REDACTED]\_Sollecito\_[REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Condominio\_[REDACTED]\_Prospetto\_Tabelle\_millesimali
- ✓ Altri allegati - Ispezione\_Ipotecaria\_aggiornata\_[REDACTED]
- ✓ Altri allegati - Ispezione\_Ipotecaria\_aggiornata\_[REDACTED]



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada della Speranza n° 308 (già 19), località Borgo Bainsizza  
Immobile destinato a civile abitazione, sito in Latina, Località Borgo Bainsizza, Strada della Speranza n° 308 (già 19), vicinissimo al centro storico del Borgo ed ai relativi servizi pubblici e privati, distante circa 12 Km dal capoluogo pontino ed altrettanto dal Lido di Latina e da Nettuno. l'abitazione si sviluppa su tre livelli (interrato, terra, primo e secondo), con accesso da un piccolo stradello condominiale accessibile a sua volta da una strada sterrata traversa di Strada della Speranza. Il bene è provvisto di box auto posto al piano interrato ed accessibile direttamente dall'abitazione e dallo spazio condominiale di manovra esterno. Sono altresì di pertinenza esclusiva dell'immobile un giardino, una terrazza e quattro posti auto scoperti, il tutto posto al piano terra ed accessibile in parte dall'abitazione ed in parte dalla traversa di Strada della Speranza. L'immobile è identificabile, dal punto di vista tipologico, come "Villetta a schiera" e fa parte di un fabbricato, in linea, a sviluppo orizzontale, composto da 6 unità immobiliari, sempre del tipo "Villetta a schiera". L'unità oggetto della presente relazione è posta all'estremo sinistro del fabbricato costituendone, pertanto, unità "Capotesta". Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Bainsizza. Il bene oggetto di perizia è censito al catasto fabbricati del comune di Latina al Foglio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. particella n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subalterno n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - abitazione; n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Box auto; n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Posto auto scoperto. L'abitazione è così composta: Ingresso, soggiorno pranzo, locale cottura, bagno e disimpegno al piano terra, cantina al piano interrato, due camere, bagno e due balconi al piano primo, locale tecnico al piano secondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 145, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è ubicato il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, ricade in parte all'interno del P.P.E. di Borgo Bainsizza, con destinazione "Edilizia Isolata Bassa - IB" e "Attrezzature Stradali e Verde" ed in minima parte, all'esterno del suddetto P.P.E., in zona "II - Rurale". Il terreno risulta essere privato e non gravato da usi civici ed è vincolato, permanentemente, a servizio dei fabbricati di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e la cui costruzione è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 169/EP del 28 ottobre 2005, ciò in virtù di Atto D'obbligo a firma del Notaio Stefano Sammartano di Nettuno, del 21 luglio 2005, repertorio n° 14746/5946, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Latina il 6 agosto 2005 al n° 13571 e successivo atto di rettifica di atto d'obbligo, sempre a firma del Notaio Stefano Sammartano, del 25 settembre 2005, repertorio n° 15045, raccolta n° 6155. Il P.P.E. di Borgo Bainsizza ricade all'interno del P.R.G. del comune di Latina, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13 gennaio 1972. Per quanto riguarda la minima porzione di terreno ricadente in zona "II - Rurale", si rimanda alla Legge Regionale n° 38 del 22 dicembre 1999 "Norme sul governo del Territorio", modificata ed integrata con la Legge Regionale n° 28/2000, L.R. n° 44/2002 e L.R. n° 8/2003 che ha prefissato, al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro forestale del suolo", i criteri di edificazione in zona agricola.

**Prezzo base d'asta: € 224.409,52**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.409,52**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada della Speranza n° 308 (già 19), località Borgo Bainsizza		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 145, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 36, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 145, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	181,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi abitato e pertanto occupato da cose e persone. Lo stato conservativo è mediocre. In particolare le pareti esterne così come quelle interne presentano evidenti segni di ammaloramento dovuti sicuramente a problemi di condensa e/o di infiltrazione. In più punti sono presenti ampie ed evidenti macchie di muffa. Si rileva anche la presenza di numerose zone prive di tinteggiatura ed in alcuni casi anche di intonaco. In particolare la parete prospiciente l'area si sosta posta al piano terra risulta completamente priva di tinteggiatura ed in alcuni punti anche di intonaco. Il pavimento del balcone posto al secondo piano è particolarmente rovinato ed altrettanto vale per la piccola tettoia a sbalzo e per la copertina in marmo del parapetto. Il giardino è coltivato e risulta in un buono stato manutentivo ma i muretti di calcestruzzo armato della recinzione perimetrale sono particolarmente scoloriti. Mancano le mostrine ad una delle porte del piano terra, Le finestre sopra luce della basculante del garage non sono in buone condizioni. La terrazza esterna presenta diffuse tracce di ammaloramento sia sulla parete del parapetto che sul muretto perimetrale in calcestruzzo della recinzione. Per quanto riguarda le parti comuni è da rilevare il cattivo stato di conservazione delle pavimentazioni in genere, delle pareti dell'area condominiale di manovra posta al piano interrato, della recinzione e dei vani in muratura in cui sono stati alloggiati i contatori delle varie utenze.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile destinato a civile abitazione, sito in Latina, Località Borgo Bainsizza, Strada della Speranza n° 308 (già 19), vicinissimo al centro storico del Borgo ed ai relativi servizi pubblici e privati, distante circa 12 Km dal capoluogo pontino ed altrettanto dal Lido di Latina e da Nettuno. L'abitazione si sviluppa su tre livelli (interrato, terra, primo e secondo), con accesso da un piccolo stradello condominiale accessibile a sua volta da una strada sterrata traversa di Strada della Speranza. Il bene è provvisto di box auto posto al piano interrato ed accessibile direttamente dall'abitazione e dallo spazio condominiale di manovra esterno. Sono altresì di pertinenza esclusiva dell'immobile un giardino, una terrazza e quattro posti auto scoperti, il tutto posto al piano terra ed accessibile in parte dall'abitazione ed in parte dalla traversa di Strada della Speranza. L'immobile è identificabile, dal punto di vista tipologico, come "Villetta a schiera" e fa parte di un fabbricato, in linea, a sviluppo orizzontale, composto da 6 unità immobiliari, sempre del tipo "Villetta a schiera". L'unità oggetto della presente relazione è posta all'estremo sinistro del fabbricato costituendone, pertanto, unità "Capotesta". Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia, ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Bainsizza. Il bene oggetto di perizia è censito al catasto fabbricati del comune di Latina al Foglio n° **** Omissis ****, particella n° **** Omissis ****, subalterno n° **** Omissis **** - abitazione; n° **** Omissis **** - Box auto; n° **** Omissis **** - Posto auto scoperto, n° **** Omissis **** - Posto auto scoperto, n° **** Omissis **** - Posto auto scoperto, e **** Omissis **** - Posto auto scoperto. L'abitazione è così composta: Ingresso, soggiorno pranzo, locale cottura, bagno e disimpegno al piano terra, cantina al piano interrato, due camere, bagno e due balconi al piano primo, locale tecnico al piano secondo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	<p>L'immobile risulta occupato da entrambi i proprietari e dai figli oltre che da cose (arredi, elettrodomestici, indumenti, oggetti di vario genere e natura, etc.). 1) **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****31/10/1963#, c.f. **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****, **** Omissis **** n° **** Omissis ****, già 19; 2) **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****Strada della Speranza**** Omissis ****308**** Omissis **** **** Omissis **** Omissis ****Velletri (RM)**** Omissis ****11/01/1994**** Omissis ****Latina (LT), **** Omissis **** n° **** Omissis ****, già 19, c.f. **** Omissis ****, 4) **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, residente a **** Omissis ****Strada della Speranza**** Omissis ****308**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****Velletri (RM)**** Omissis ****31/05/2009**** Omissis ****Latina (LT), **** Omissis **** n° **** Omissis ****, già 19, c.f. **** Omissis ****.</p>
------------------------------	--



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Latina il 23/05/2006  
Reg. gen. 17903 - Reg. part. 4585  
Importo: € 2.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 21/12/2017  
Reg. gen. 28373 - Reg. part. 4479  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 21/05/2009  
Reg. gen. 13960 - Reg. part. 8673  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 26/10/2022  
Reg. gen. 28256 - Reg. part. 21153  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

