
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mangiapelo Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2020 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 325.285,00	19

INCARICO

In data 01/02/2022, il sottoscritto Ing. Mangiapelo Lorenzo, con studio in Strada Lungomare, 109 - 04100 - Latina (LT), email lorenzo.mangiapelo@gmail.com, PEC lorenzo.mangiapelo@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2022 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) - via del Lido 60, scala B, interno 12, piano 2-3-4 (Coord. Geografiche: Lat 41°27'15.21°N - 12°53'34.54°E)

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un appartamento posto all'interno di un'ala di un edificio a corte con più unità avente distribuzione in un piano interrato, destinato a cantine/garages, e tre livelli fuori terra, oltre tettoie, con collegamenti verticali tramite due corpi scala e ascensori.

L'appartamento in oggetto è composto da:

- F. 283 P.lla 563 Sub 16 zona notte con ingresso al piano secondo collegata, tramite una scala interna, alla zona giorno posta al piano terzo, anch'essa dotata di dedicato ingresso al piano;
- mezzanino, in cui è ubicata una piscina, collegato mediante una scala, al piano terzo;
- Piano quarto, in cui è ubicata una veranda con tettoia, collegato tramite una scala con il mezzanino della piscina.
- F. 283 P.lla 563 Sub. 28 cantina/garages al piano interrato collegato al piano terra tramite una rampa carrabile e da una scala interna e ascensore condominiali;

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

L'immobile nella sua interezza è composto e distinto in Catasto da:

- F. 283 P.lla 563 Sub 16 Appartamento Piano 2-3-4
- F. 283 P.lla 563 Sub. 28 Garages - Cantina Piano Interrato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via del Lido 60, scala B, interno 12, piano 2-3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

in quanto presente :

- Ispezione ipotecaria del 22/12/2021

- Certificazione Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ,sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della L.302/1998, del Dr. Niccolo Tiecco Notaio in Perugia in data 19.11.2020. riportante : provenienza ventennale ; iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pignoramento trascritto il 05.11.2020 al nr.15840 di formalità.

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'appartamento confina a :

Sud-Est con P.lla 563 Sub 15 ;

Sud-Ovest con P.lla 255;

Nord*Ovest con P.lla 563 Sub 17 e Sub 3 ;

Nord-Est con P.lla 563 Sub 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,71 mq	78,41 mq	0,76	59,71 mq	2,70 m	2
Veranda	50,24 mq	52,88 mq	0,95	50,24 mq	0,00 m	2
Veranda 50 % del Tot.	21,38 mq	22,50 mq	0,95	21,38 mq	0,00 m	3
Terrazza 50 % del Tot.	21,38 mq	22,50 mq	0,25	5,63 mq	0,00 m	3
locale tecnico - scala	17,14 mq	24,22 mq	0,71	17,20 mq	0,00 m	3

terrazza-piscina	50,77 mq	53,44 mq	0,25	13,36 mq	0,00 m	3
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				175,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

i dati riportati in catasto come desunti dalla corrispondente visura sono :

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda
Abitazione	85	104
Autorimessa	14	16

(Dati parzialmente estratti dalla Relazione Tecnica allegata alla DIA in Variante 16.11.2009)

Per la citata DIA in Variante NON è stato recepito Certificato di agibilità.

Dal Progetto di variante i caratteri distributivi e funzionali dell'appartamento in oggetto INT.12 riportano :

PIANO SECONDO-ATTICO	MQ.
angolo cottura	5,55
sogg-pranzo	19,32
letto	9
bagno	4,08
disimpegno	4
bagno	3,36
letto	14,4
Sommano.....	59.71

veranda 50,24 nel progetto e indicato come balcone ma essendo coperto è una veranda
 Totale 109.95

PIANO TERZO/QUARTO -
 LOCALI TECNICI/PISCINA

Terrazza	Piano III 42,76 nel progetto è tutta indicata terrazza, la metà 21.38 coperta si considera veranda
scala	Piano III 5.25
locale tecnico	Piano III 11,89
Terrazza-piscina	Piano III 50,77
Totale	110.67

TOTALE 220.62

Piano interrato F.283 p.lla 563 Sub 28
garages cantina14
TOTALE GENERALE 220.62+14 = 234,62

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile costituisce l'interno 12 di un più grande fabbricato per civile abitazione composto da 3 piani fuori terra per un totale di n.18 unità residenziali, realizzato su di un lotto sito nel Comune di Latina, Via del Lido, Zona L-completamento di P.R.G. identificato al Foglio n. 283 mappali n. 213 - 214 di complessivi mq. 3.000 (indice di fabbricabilità previsto 1,5 mc./1 mq. per una volumetria max realizzabile di mc. 4.500 .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	283	563	16	1	A2	5	6	104 mq	573,27 €	2-3-4		
	283	563	28	1	C6	3	14 mq	16 mq	50,61 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

l'allibramento in catasto non corrisponde allo stato di fatto che peraltro è oggetto di Ordinanza di Demolizione di opere edilizie abusivamente eseguite , nr.46 del 13.02.2020 del Comune di Latina . Sono necessarie le variazioni catastali conseguenti alla riconduzione dello stato di fatto alla conformità urbanistica ed Edilizia

PRECISAZIONI

l'immobile non deriva da una maggiore consistenza successivamente frazionata

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare sostanzialmente in normale stato conservativo a parte le zone esterne delle verande della piscina delle loro coperture e delle riconnesse scale che necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile costituisce l'interno 12 di un più grande fabbricato di cui alla D.I.A. del 16.11.2009 in VARIANTE al Permesso di Costruire n.25/EP del 31.03.2008, **** Omissis **** per la demolizione e la successiva realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da 3 piani fuori terra per un totale di n.18 unità residenziali. 4 al Piano terra, (Int. 1-2-3-4); 4 al Piano Primo (int. 5-6-7-8) e 10 al Piano Secondo e Terzo (Int. 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18). L'edificio ha un carattere distributivo a corte i collegamenti verticali sono attuati mediante due corpi scala semicircolari con all'interno ascensore, il collegamento con il piano interrato è attuato mediante due rampe intestate al piano terra. L'ingresso al fabbricato è sul marciapiede di Via del Lido nel verso Latina-Mare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono state rilevate servitù, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni :	plinti isolati e travi rovesce di collegamento
Esposizione:	Sud-Ovest
Altezza interna utile :	variabile da 2.7 mt a 2.2
Strutture portanti verticali e orizzontali :	in calcestruzzo armato
Solai:	del tipo in latero-cemento gettati in opera;
Copertura:	con diversi profili e materiali
Manto di copertura:	in piano e/o con modeste inclinazioni
Pareti esterne:	tamponature in blocchi di cls di spessore cm.30
Tramezzature interne :	forati da 8 cm.
Intonaci interni ed esterni :	materiale del tipo civile premiscelato e successivamente tinteggiato;
Pavimentazione interna:	gres porcellanato, parquet, legno, marmo
Rivestimenti:	gres porcellanato, maioliche
Infissi esterni ed interni:	serramenti in legno di pino e muniti di vetro camera
infissi interni :	tamburato in legno di noce
Scale:	struttura in calcestruzzo armato e alcune in legno
Impianti:	elettrico, idrico, termico, sottotraccia a 220 V, citofonico

Terreno esclusivo: no
 Aree a Verde: condominiali interne alla chiostro
 garages , cantina: al piano interrato
 Dotazioni condominiali: Atrio, chiostro, scale, ascensori, rampa e aree di manovra piano garages

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/01/2020
- Scadenza contratto: 19/12/2044
- Scadenza disdetta: 19/02/2044

Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00

non appare certo e preciso l'importo del canone , se mensile o annuale .

il contratto di locazione a rogito **** Omissis **** all'art. 7 canone riporta quale canone annuo convenuto in € 280 (duecentottanta virgola zero zero) che la parte si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di € 280 entro il 5 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2010	**** Omissis ****	Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Lucio Nastri	25/10/2010	8419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/2010	27170	16664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Certificazione Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ,sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della L.302/1998, del Dr. Niccolo Tiecco Notaio in Perugia in data 19.11.2020. riportante : provenienza ventennale ; iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pignoramento trascritto il 05.11.2020 al nr.15840 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1.ANNOTAZIONE del 25/10/2010 - Registro Particolare 4543 Registro Generale 26308 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio 8312/4698 del 27/09/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 672 del 2008

2.TRASCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 16664 Registro Generale 27170 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio 8419/4775 del 25/10/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3.TRASCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 2067 Registro Generale 2961 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Repertorio 66148/33817 del 29/01/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

4.TRASCRIZIONE del 17/11/2014 - Registro Particolare 19575 Registro Generale 25091 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 15287 del 03/11/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5.ISCRIZIONE del 05/06/2017 - Registro Particolare 1885 Registro Generale 12497

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2337/5717 del 31/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

6.TRASCRIZIONE del 17/01/2020 - Registro Particolare 875 Registro Generale 1136 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 6017/4463 del 20/12/2019

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

7.TRASCRIZIONE del 05/11/2020 - Registro Particolare 15840 Registro Generale 23083

Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O IL TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2371/2020 del 18/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile costituisce l'nterno 12 di un piu grande fabbricato di cui alla D.I.A. del 16.11.2009 in VARIANTE al Permesso di Costruire n.25/EP del 31.03.2008, rilasciato alla **** Omissis **** per la demolizione e la successiva realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da 3 piani fuori terra per un totale di n.18 unità residenziali, su di un lotto sito nel Comune di Latina, Via del Lido, Zona L-completamento di P.R.G. identificato al Foglio n. 283 mappali n. 213 - 214 di complessivi mq. 3.000 (indice di fabbricabilità previsto 1,5 mc./1 mq. per una volumetria max realizzabile di mc. 4.500).

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 costituisce l'nterno 12 di un piu grande fabbricato di cui alla D.I.A. del 16.11.2009 in VARIANTE al Permesso di Costruire n.25/EP del 31.03.2008, **** Omissis **** per la demolizione e la successiva realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da 3 piani fuori terra per un totale di n.18 unità residenziali. 4 al Piano terra , (Int. 1-2-3-4) ; 4 al Piano Primo (int. 5-6-7-8) e 10 al Piano Secondo e Terzo (Int. 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18). L'edificio è stato realizzato su di un lotto sito nel Comune di Latina, Via del Lido, Zona L-completamento di P.R.G. identificato al Foglio n. 283 mappali n. 213 - 214 di complessivi mq. 3.000 (indice di fabbricabilità previsto 1,5 mc./1 mq. per una volumetria max realizzabile di mc. 4.500).

L'edificio ha un carattere distributivo a corte i collegamenti verticali sono attuati mediante due corpi scala semicircolari con all'interno ascensore , il collegamento con il piano interrato è attuato mediante due rampe intestate al piano terra. L'ingresso al fabbricato è sul marciapiede di Via del Lido nel verso Latina-Mare.

Rispetto al P.C. 25/EP/18 , la relazione allegata alla DIA, riporta che non sono state previste modifiche di sagoma , bensì:

- modifiche alla distribuzione interna dei singoli alloggi senza variazione , alle superfici lorde, al volume e al numero delle unità immobiliari previste nel progetto approvato;
- parziale redistribuzione interna del piano interrato adibito a garage-cantina senza variazioni al numero dei box auto prescritti;
- idonee strutture del tipo REI '120, dotate di porte resistenti al fuoco (REI '120)
- al piano locali tecnici e al piano piscine piccole modifiche senza comportare alcuna variazione alle superfici già oggetto di Permesso di Costruire n.25/EP/08;
- per i prospetti, piccoli aggiustamenti senza alterare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali del progetto iniziale nel suo complesso.

La relazione alla DIA evidenzia che complessivamente le opere in variante non incideranno sui parametri urbanistici vigenti e non violeranno le prescrizioni contenute nel Permesso a Costruire n.25/EP/08.

Le caratteristiche tecnico-architettoniche del fabbricato, prevedono in particolare:

- la struttura portante orizzontale e verticale in c.a. con fondazioni a plinti isolati e travi rovesce di collegamento mentre i solai del tipo in latero-cemento gettati in opera;
- le tamponature esterne realizzate in blocchi di cls di spessore cm.30 mentre le tramezzature in forati da 8 cm., il tutto internamente ed esternamente intonacato con materiale del tipo civile premiscelato e successivamente tinteggiato; tra gli appartamenti poste in opera tramezzature dotate di idoneo strato isolante del tipo

termoacustico al fine di rispettare i parametri della legge n.373/76.

-le pavimentazioni delle abitazioni si differenzieranno nei vari ambienti in relazione alle diverse destinazioni d'uso. I rivestimenti interni (bagni e cucine) in ceramica maiolicata con riferimento alle relative pavimentazioni. Per le superfici esterne (balconi e terrazzi) pavimentazioni in cotto del tipo antigelo e per le superfici esterne scoperte pavimentazioni del tipo drenante.

-i serramenti esterni realizzati in legno di pino e muniti di vetro camera. Gli infissi interni del tipo tamburato in legno di noce.

L'edificio dotato di impianti idraulico, termico ed elettrico e quanto altro necessario a rendere l'edificio abitabile ed agibile secondo le disposizioni e le normative vigenti ed in ogni caso gli stessi oggetto di idonei collaudi e successive certificazioni come previsto per legge.

Impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e sistema di recupero delle acque piovane e delle acque grigie con riutilizzo delle stesse per l'irrigazione delle parti a verde.

Le aree a ridosso dell'abitazione sistemate con prato all'inglese, piccole alberature e quanto altro necessario per un razionale utilizzo delle stesse.

Lo smaltimento delle acque reflue realizzato in reti separate per le acque nere domestiche e per le acque bianche meteoriche immesse nella rete fognaria urbana. L'approvvigionamento idro-potabile, tramite la rete idrica comunale.

In merito alla rispondenza delle abitazioni ai requisiti dettati dal D.M. 05.07.1975, è stato dichiarato che :

-tutti gli ambienti fruivano di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso; eventuali ambienti privi di finestrate saranno dotati di idoneo impianto per il ricambio forzato dell'aria progettato e calcolato secondo le norme vigenti;

-ciascun locale abitabile risulterà dotato di finestrate aventi un'ampiezza dimensionata in modo da assicurare il fattore di luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile risulterà superiore ad 1/8 della superficie del pavimento (vedi tabella "rapporto aero - illuminante");

-l'altezza minima interna di tutti gli ambienti residenziali pari a ml.2.70;

-le stanze da letto con superficie utile superiore mq.9.00, se utilizzate da una persona, e superiore a mq.14.00, se utilizzate da due persone.”

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE - DESCRIZIONE DIFFORMITA

A seguito del Sopralluogo presso L'immobile ,in Via del Lido 60 LT , ove sono stati segnalati abusi edilizi, distinto in catasto al foglio n° 283, mappale n° 563 sub. 16 , da parte degli Ausiliari di P.G. e della Polizia Municipale del Comune Di Latina è stato redatto verbale Nr. 7 al Prot. Nr. 108806 / 2019 del 16.09.2019 ai sensi dell'art 348 del c.p.p. – Proc. Penale nr. 161/2018 RG mod. 46, Ricontrando, sulla scorta degli elaborati

allegati al P.C. n° 25/EP del 31.03.2008 e delle planimetrie catastali (accatastamento del 31.03.2010 **** Omissis ****) , quanto segue:

-per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Latina il P.C. n° 25/EP del 31.03.2008 e successiva D.I.A. in variante del 26.11.2009;

-i lavori sono terminati il 27.05.2010, giusta comunicazione del 01.06.2010;

1.Al piano secondo, ampliamento della superficie utile residenziale, mediante la chiusura parziale del terrazzo di pertinenza, per una superficie di circa mq 19,85 pari ad una volumetria di circa mc 59,55. L'altezza interpiano è pari a ml 2,70. Nella parte in ampliamento è stata realizzata una camera da letto. Sono stati inoltre realizzate opere di diversa distribuzione interna.

2.Al piano terzo, cambio di destinazione d'uso del locale deposito in residenziale per una superficie totale di circa mq 13,65, pari a mc 36,85 ed ampliamento volumetrico per una superficie di circa mq 39,30, pari ad una volumetria di circa mc 106,11. L'altezza interpiano è pari a ml 2,45, anziché ml 2,20. Inoltre è stato realizzato un ulteriore ampliamento nella ex chiostrina, nella quale è stato realizzato un W.C., della superficie di mq 3,30 pari ad una volumetria di mc 8,91 .

3.Dal piano di calpestio della piscina posta al piano terzo, è presente una scala in legno che conduce al piano quarto (accatastato come terrazzo non praticabile) dove insiste una zona coperta con pergotenda delle dimensioni di ml 9,80*6,30*H ml 2,50 che allo stato del sopralluogo risultava arredata. Il tutto comporta un aumento della superficie non residenziale di mq 61,70 circa.

La piscina risulta con andamento planimetrico diverso dalla planimetria catastale, con conseguente difformità della struttura.

Il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato.

Con riserva di verificare gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione sismica, che verranno comunicati con apposito verbale a parte.

Le opere come descritte risultano:

-realizzate in totale assenza o in totale difformità del titolo abilitativo e per tanto soggetti a disciplina sanzionatoria di cui all'art. 44 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.

-non sono in corso lavorazioni

-INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA P.P.E. L'AGORA

VINCOLI ESISTENTI:

storico artistico	NO
paesaggistico ambientale	NO
area protetta	NO
idrogeologico	NO
sismico	SI

DI SEGUITO SI RIPORTA L'ESTRATTO DELL'ORDINANZA DEI DEMOLIZIONE NR. 46/2020 DEL COMUNE DI LATINA

"COMUNE DI LATINA

POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

Ordinanza del dirigente n. 46 del 13/02/2020 /98437

OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08.

**** Omissis ****, (FASCICOLO N° 6299)

IL DIRIGENTE

VISTO il Procedimento Penale n° 5143/19 e R.G. 1013/19- MOD. 45 - MILIANO - URB. a carico di:

- **** Omissis **** in qualità di proprietario dell'U.I. ove insistono gli abusi
- **** Omissis **** in qualità di L.R. della **** Omissis **** alla data di giugno 2010 epoca di fine lavori del fabbricato su cui insistono gli abusi.
- **** Omissis **** in qualità di L.R. della **** Omissis **** alla data di giugno 2010 epoca di fine lavori del fabbricato su cui insistono gli abusi.

dalla quale si rileva che i medesimi, ognuno per le proprie responsabilità, presso il fabbricato sito in via del lido n° 60, distinto in catasto al foglio n° 283, part. n° 563 sub. 16, abusivamente hanno eseguito le seguenti opere:

1. Al piano secondo, ampliamento della superficie utile residenziale, mediante la chiusura parziale del terrazzo di pertinenza, per una superficie di circa mq 19,85 pari ad una volumetria di circa mc 59,55. L'altezza interpiano è pari a ml 2,70. Nella parte in ampliamento è stata realizzata una camera da letto. Sono stati inoltre realizzate opere di diversa distribuzione interna.

2. Al piano terzo, cambio di destinazione d'uso del locale deposito in residenziale per una superficie totale di circa mq 13,65, pari a mc 36,85 ed ampliamento volumetrico per una superficie di circa mq 39,30, pari ad una volumetria di circa mc 106,11. L'altezza interpiano è pari a ml 2,45, anziché ml 2,20. Inoltre è stato realizzato un ulteriore ampliamento nella ex chiostrina, nella quale è stato realizzato un W.C., della superficie di mq 3,30 pari ad una volumetria di mc 8,91.

3. Dal piano di calpestio della piscina posta al piano terzo, è presente una scala in legno che conduce al piano quarto (accatastato come terrazzo non praticabile) dove insiste una zona coperta con pergotenda delle dimensioni di ml 9,80*6,30*H ml 2,50 che allo stato del sopralluogo risultava arredata. Il tutto comporta un aumento della superficie non residenziale di mq 61,70 circa.

La piscina risulta con andamento planimetrico diverso dalla planimetria catastale, con conseguente difformità della struttura.

All'atto del sopralluogo il manufatto era ultimato ed utilizzato.

RILEVATO che l'esecuzione delle predette opere risultano comprese nella previsione dell'art. 20 del citato D.P.R. n° 380/01, doveva essere subordinate a Permesso a Costruire che agli atti di questo Comune non risulta essere stato rilasciato.

RITENUTO che nel caso specifico, sussistono tutti i presupposti di fatto e di diritto per procedere al ripristino della legalità violata mediante l'adozione dei provvedimenti amministrativi, che a norma dell'art. 33 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e dell'art. 16 della L.R. n° 15/08, sono atti dovuti.

VISTA la nota prot. 120127 del 11.10.2019, con la quale questo Ufficio ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi della legge 07.08.1990, n° 241 e ss.mm.ii., regolarmente notificato alle parti.

VISTO l'art. 33 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e ss.mm.ii..

VISTO l'art.16 della L.R. n° 15/08.

ORDINA

ai Sig.ri:

**** Omissis **** sopra meglio generalizzato, di provvedere con decorrenza immediata, e comunque non oltre novanta giorni dalla data di notifica della presente, alla demolizione a proprie cure e spese, delle opere edilizie abusive descritte in premessa e, alla rimessa in pristino dei luoghi abusivamente alterati.

AVVERTE

che trascorso infruttuosamente il termine di cui sopra, in sede di accertamento di non ottemperanza, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari ad € 2.000,00 (euro cinquemila/00) in relazione all'entità dell'abuso (art. 15 comma 3 della L.R. n° 15/08) calcolata secondo quanto previsto dalla lettera c) della Delibera di Giunta Municipale n° 196/2009 del 03.04.2009, e la presente ordinanza sarà eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, sulla base di motivato accertamento, o per mera opportunità, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, sarà irrogata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore di mercato dell'immobile, conseguentemente alla realizzazione delle opere, che sarà quantificata e notificata con apposito atto (art.16 comma 3 della L.R. n° 15/08).

Copia della presente sarà trasmessa, a notifica avvenuta, alla Polizia Municipale che è incaricata di redigere, nei termini e nei tempi imposti dalla legge, il verbale di ottemperanza o di inottemperanza alla stessa.

DISPONE

che la stessa sia notificata secondo le forme di rito a:

•**** Omissis ****

Ai sensi e per effetto del D.L.gs n° 104 del 02.07.2010 e ss.mm.ii., si comunica che avverso al presente atto amministrativo è possibile proporre ricorso giurisdizionale, innanzi al T.A.R., - Sezione Staccata di Latina -, entro il termine di giorni 60 (sessanta) a decorrere dalla data di notifica.

IL TECNICO ISTRUTTORE

**** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.312,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.457,18

dati riferi all'estratto al 11.02.2021 . le rate sono quadrimestrali e ammontano a circa € 578 per un'importo annuo medio di€ 2.312

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile , ricompreso in uno stabile con piu unita immobiliari residenziali , sostanzialmente è costituito da un appartamento a piu livelli 2-3-4 (2 mezzanini) con annessa pertinenza al piano interrato destinata a cantina-garages , per cui proprio per il carattere distributivo funzionale non e necessario procedere alla formazione di lotti.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via del Lido 60, scala B, interno 12, piano 2-3-4
 L'immobile è costituito da un appartamento posto all'interno di un'ala di un edificio a corte con più unità avente distribuzione in un piano interrato , destinato a cantine/garages, e tre livelli fuori terra , oltre tettoie, con collegamenti verticali tramite due corpi scala e ascensori . L'appartamento in oggetto è composto da : - F. 283 P.lla 563 Sub 16 zona notte con ingresso al piano secondo collegata , tramite una scala interna , alla zona giorno posta al piano terzo , anch'essa dotata di dedicato ingresso al piano; - mezzanino, in cui è ubicata una piscina, collegato mediante una scala, al piano terzo ; -Piano quarto , in cui e ubicata una veranda con tettoia, collegato tramite una scala con il mezzanino della piscina. - F. 283 P.lla 563 Sub. 28 cantina/garages al piano interrato collegato al piano terra tramite una rampa carrabile e da una scala interna e ascensore condominiali;
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 283, Part. 563, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 283, Part. 563, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 430.024,00
 (Dati parzialmente estratti dalla Relazione Tecnica allegata alla DIA in Variante 16.11.2009)

Per la citata DIA in Variante NON è stato recepito Certificato di agibilità , negli elaborati sono riportati i seguenti dati :

	MQ.
PIANO SECONDO-ATTICO	
angolo cottura	5,55
sogg-pranzo	19,32
letto	9
bagno	4,08
disimpegno	4
bagno	3,36
letto	14,4
Sommano.....	59.71
veranda	50,24
Totale	109.95

PIANO TERZO/QUARTO –
 LOCALI TECNICI/PISCINA

Terrazza	Piano III 42,76
scala	Piano III 5.25
locale tecnico	Piano III 11,89
Terrazza-piscina	Piano III 50,77
Totale	110.67

TOTALE 220.62

PIANO INTERRATO F.283 p.la 563 Sub 28
garages cantina14
TOTALE GENERALE 220.62+14 = 234,62

Dal Progetto di variante i caratteri distributivi e funzionali dell'appartamento in oggetto INT.12 riportano i dati di su indicati, la riconduzione ad essi, definisce la consistenza dell'Immobilabile conforme alle norme urbanistiche ed edilizie nonchè assentita. alle singole quantità in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche funzionali vengono applicati i corrispondenti coefficienti per determinare la superficie totale convenzionale di calcolo del valore complessivo che viene così determinata in mq. 175.52.

Nell'aggeato 1 Perizia di stima sono riportati gli importi necessari al ripristino della conformità urbanistica - edilizia per € 104.739 da detrarre

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - via del Lido 60, scala B, interno 12, piano 2-3- 4	175,52 mq	2.450,00 €/mq	€ 430.024,00	100,00%	€ 430.024,00
				Valore di stima:	€ 430.024,00

Valore di stima: € 430.024,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino della regolarità Urbanistica ed Edilizia	104739,00	€

Valore finale di stima: € 325.285,00

i calcoli sono dettagliatamente riportati nell'allegato 1 "PERIZIA DI STIMA"

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 17/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mangiapelo Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia di stima (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - estratto dalla DIA in variante (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - valori OMI (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - verbale comune di Latina (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ordinanza demolizione (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificazione notarile (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipo-catastale (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto pignoramento (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto del Condominio (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - contratto di locazione (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di nascita (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - certificato residenza (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 14 Google maps - viste (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 15 Foto - foto da 1 a15
- ✓ N° 16 Foto - foto da 16 a 30 (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 17 Foto - foto da 31 a 40 (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 18 Foto - foto da 41 a 45 (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ricevute di accettazione e consegna (Aggiornamento al 14/10/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via del Lido 60, scala B, interno 12, piano 2-3-4
L'immobile è costituito da un appartamento posto all'interno di un'ala di un edificio a corte con più unità avente distribuzione in un piano interrato , destinato a cantine/garages, e tre livelli fuori terra , oltre tettoie, con collegamenti verticali tramite due corpi scala e ascensori . L'appartamento in oggetto è composto da : - F. 283 P.la 563 Sub 16 zona notte con ingresso al piano secondo collegata , tramite una scala interna , alla zona giorno posta al piano terzo , anch'essa dotata di dedicato ingresso al piano; - mezzanino, in cui è ubicata una piscina, collegato mediante una scala, al piano terzo ; -Piano quarto , in cui e ubicata una veranda con tettoia, collegato tramite una scala con il mezzanino della piscina. - F. 283 P.la 563 Sub. 28 cantina/garages al piano interrato collegato al piano terra tramite una rampa carrabile e da una scala interna e ascensore condominiali; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 283, Part. 563, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 283, Part. 563, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile costituisce l'nterno 12 di un piu grande fabbricato di cui alla D.I.A. del 16.11.2009 in VARIANTE al Permesso di Costruire n.25/EP del 31.03.2008, rilasciato alla **** Omissis **** per la demolizione e la successiva realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da 3 piani fuori terra per un totale di n.18 unità residenziali, su di un lotto sito nel Comune di Latina, Via del Lido, Zona L-completamento di P.R.G. identificato al Foglio n. 283 mappali n. 213 - 214 di complessivi mq. 3.000 (indice di fabbricabilità previsto 1,5 mc./1 mq. per una volumetria max realizzabile di mc. 4.500).

Prezzo base d'asta: € 325.285,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 325.285,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - via del Lido 60, scala B, interno 12, piano 2-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 283, Part. 563, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 283, Part. 563, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	175,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare sostanzialmente in normale stato conservativo a parte le zone esterne delle verande della piscina delle loro coperture e delle riconnesse scale che necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un appartamento posto all'interno di un'ala di un edificio a corte con più unità avente distribuzione in un piano interrato , destinato a cantine/garages, e tre livelli fuori terra , oltre tettoie, con collegamenti verticali tramite due corpi scala e ascensori . L'appartamento in oggetto è composto da : - F. 283 P.lla 563 Sub 16 zona notte con ingresso al piano secondo collegata , tramite una scala interna , alla zona giorno posta al piano terzo , anch'essa dotata di dedicato ingresso al piano; - mezzanino, in cui è ubicata una piscina, collegato mediante una scala, al piano terzo ; -Piano quarto , in cui è ubicata una veranda con tettoia, collegato tramite una scala con il mezzanino della piscina. - F. 283 P.lla 563 Sub. 28 cantina/garages al piano interrato collegato al piano terra tramite una rampa carrabile e da una scala interna e ascensore condominiali;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		