
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capozzolo Enza, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.

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	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
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.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 365.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 08/11/2022, il sottoscritto Arch. Capozzolo Enza, con studio in Via Monte D'Oro, 13 - 04026 - Minturno (LT), email capozzolo.enza@gmail.com, PEC enza.capozzolo@archiworldpec.it, Tel. 328 6335429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2022 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) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti (già Strada Mediana km 78,200), edificio Residenziale, locale deposito/garage, corte esterna

DESCRIZIONE

Unità immobiliare consistente in un edificio per civile abitazione al pianoterra e piano primo; locale deposito/garage indipendente al piano terra; corte esterna esclusiva, sistemata a giardino con percorsi pedonali e carrabili, delimitata da un muro di cinta confinante con la strada comunale via Elisabetta Fiorini Mazzanti e da una recinzione metallica sui rimanenti tre lati.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti (già Strada Mediana km 78,200), edificio Residenziale, locale deposito/garage, corte esterna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati.

Agli atti è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dalla dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Palermo. Gli immobili censiti al Foglio 239, p.lla 106 subalterni 1 e 2 del N.C.E.U. del Comune di Latina, risultano di piena proprietà della sig.ra **** Omissis ****, nata a Sezze (LT) il **** Omissis ****, **** Omissis ****. La certificazione prende in esame l'arco temporale del ventennio antecedente la data del 22/02/2022 e riporta iscrizioni e trascrizioni di atti originari e derivati che si sono succeduti nel corso degli anni.

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.

Gli immobili esecutati sono di proprietà esclusiva del debitore e non c'è contitolarità con altri soggetti.

CONFINI

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dal rilievo strumentale eseguito in fase di sopralluogo, i confini del lotto risultano individuabili e distinguibili in quanto limitati fisicamente dal muro perimetrale posto ad ovest su via Elisabetta Fiorini Mazzanti e dalla recinzione con rete metallica sui rimanenti tre lati, confinanti a sud con via Ersilia Caetani, a nord e ad est con altre proprietà private. (All. 11)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,05 mq	70,30 mq	1	70,30 mq	2,91 m	Piano Terra
Veranda	27,66 mq	31,50 mq	0.6	18,90 mq	2,97 m	Piano Terra
Abitazione	48,89 mq	70,30 mq	1	70,30 mq	2,80 m	Piano Primo
Veranda	26,70 mq	31,50 mq	0.6	18,90 mq	2,24 m	Piano Primo
Balcone scoperto	26,75 mq	26,75 mq	0.25	6,70 mq	0,00 m	Piano Primo
Locale di deposito/garage	33,90 mq	41,20 mq	0.6	24,70 mq	2,47 m	Piano Terra
Area cortilizia	801,00 mq	801,00 mq	0.1	80,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				289,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

È stato previsto un lotto unico in quanto l'alienazione separata non è ritenuta perseguibile trattandosi di un'unica unità immobiliare, con annessa pertinenza e come tale risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente; inoltre, il cespite è oggetto di pignoramento per l'intero e non pro quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 239, Part. 106, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20,00 Piano T
Dal al 20/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 239, Part. 106, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 20/06/1997 al 31/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 239, Part. 106, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38,00 Rendita € 35,33 Piano T
Dal 20/06/1997 al 31/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 239, Part. 106, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 561,65 Piano T-1
Dal 31/01/2008 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 239, Part. 106, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38,00 Superficie catastale 42,00 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 31/01/2008 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. URB, Fg. 239, Part. 106, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 143,00 mq Rendita € 561,65 Piano T-1

Le visure catastali risultano correttamente intestate all'esecutato: **** Omissis **** nata a Sezze (LT) il **** Omissis **** (**** Omissis ****) – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. (All. 12)

Le planimetrie catastali risultano intestate a: **** Omissis **** nata a VENOSA (PZ) il **** Omissis **** residente ROMA **** Omissis **** compilate dall'ing. **** Omissis **** iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di **** Omissis **** e presentate in data 20/07/1985. (All. 13)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	239	106	1	2	A7	2	7,5	143,00 mq	561,65 €	T-1	
URB	239	106	2	2	C2	2	38,00	42,00 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo, confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Unità abitativa su due piani:

- Aumento di volume e modifica dei prospetti: al pianoterra il porticato posto a sud, che sulle planimetrie catastali risulta aperto su tre lati, è stato chiuso con parapetti in muratura e sovrastanti superfici vetrate; sono state variate le sagome delle portefinestra e delle finestre; nella zona soggiorno è stata tamponata la finestra posta ad ovest; nella zona angolo cottura è stata tamponata la finestra posta ad est; è stata chiusa la finestra prevista a nord sulla scala interna; al piano primo, nel locale pluriuso (veranda), sono state rimosse le vetrate poste ad ovest ed a est e le superfici sono state tamponate; nella camera posta ad est la portafinestra è stata spostata; sono state modificate le sagome delle finestre e delle portefinestre.
- Diversa distribuzione interna: al pianoterra è stato eliminato il vano cucina, ricavandone un angolo cottura; è stata ampliata la superficie del bagno ed aperta una porta scorrevole con accesso diretto dall'angolo salotto (dalla planimetria catastale l'accesso avveniva dalla cucina).

Locale deposito/garage:

- Aggiunta di volumi: in aderenza al locale deposito/garage sono stati realizzati volumi accessori; tali interventi non risultano autorizzati.

Le difformità riscontrate sull'unità abitativa potrebbero essere legittimate presentando la SCIA in sanatoria per "interventi di manutenzione straordinaria", in quanto la loro esecuzione rientrerebbe tra le opere sanabili con tale titolo autorizzativo.

Gli abusi consistenti nella realizzazione di volumi in aderenza al locale deposito/garage, andranno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono ben identificati.

Nell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. del 14/03/2022, in atti, all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 239, plla 106, sub 1 è stata associata la categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) e non A/7 (abitazioni in villini).

PRECISAZIONI

I beni pignorati non provengono da maggiore od unica consistenza originaria, pertanto nel tempo non sono stati oggetto di frazionamento. Le planimetrie catastali presenti in atti sono intestate alla ditta **** Omissis **** e localizzate in via Mediana km 78,200.

PATTI

In data 19/10/2006 i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** sottoscrivono con il comune di Latina atto d'obbligo Rep. n. 6599 racc. n. 1129, a rogito della dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Sabaudia (LT), iscritta al collegio notarile di Latina, con il quale si istituisce un vincolo permanente di non edificazione del terreno di pertinenza dell'immobile; tale vincolo è irrevocabile senza il consenso espresso dal comune di Latina. Con tale atto l'area cortilizia viene vincolata al servizio dell'immobile. (All.25)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli immobili è buono. Da indagine a vista, allo stato attuale non si rendono necessari interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli immobili eseguiti non presentano parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da informazioni verbali acquisite presso gli Uffici Tecnici del comune di Latina, il lotto sul quale sono edificati i beni pignorati non ricadono servitù, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità abitativa su due piani:

Fondazioni: non sono rilevabili a vista.

Esposizione: esposizione piena sui quattro lati.

Altezza interna utile: in media H= 2,75 m.

Strutture verticali: tipo mista in c.a. e blocchetti di tufo (come rilevato dal certificato di idoneità statica allegato all'istanza di condono edilizio).

Solai: latero-cemento.

Copertura: tetto a due falde inclinate.

Manto di copertura: tegole portoghesi.

Pareti esterne ed interne: esterno in blocchetti di tufo, interno in laterizio; intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetrocamera, zanzariere ed inferriate antieffrazione. La porta d'ingresso di tipo blindato; interni in legno.

Scale: interna a giorno in c.a. con rivestimento in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto idrico allacciato alla rete di distribuzione pubblica; impianto termico e di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a GPL e termocamino; impianto di condizionamento caldo/freddo; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio; scarico acque luride del tipo a sub-irrigazione; impianto citofonico, impianto d'allarme (con rilevatori posti sul perimetro esterno ed all'interno dell'immobile), impianto televisivo. Tutti realizzati sottotraccia.

Locale deposito/garage:

Fondazioni: non sono rilevabili a vista.

Esposizione: esposizione prevalente S-E.

Altezza interna utile: H= 2,47 m.

Strutture verticali: tipo mista in c.a. e blocchetti di tufo.

Solai: latero-cemento.

Copertura: piana in latero-cemento, impermeabilizzata con guaina posta a caldo.

Pareti esterne: in blocchetti di tufo, intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: monocottura o similare.

Infissi esterni: alluminio.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: impianto idrico allacciato alla rete di distribuzione pubblica; gli impianti sono realizzati sottotraccia.

Terreno esclusivo: corte esterna esclusiva, sistemata a giardino con percorsi pedonali e carrabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice unitamente al proprio nucleo familiare.

Dalla richiesta di verifica esistenza di contratti di locazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Latina, per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano contratti registrati. (All.16)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JANNITTI PIROMALLO RODOLFO	31/01/2008	95210	22477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AGENZIA ENTRATE LATINA	08/02/2008	3733	2147
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ALBANO LAZIALE (RM)	04/02/2008	770/1-T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto di compravendita la sig.ra **** Omissis **** dichiara di essere legalmente separata in regime patrimoniale di separazione dei beni. (All. 9)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata rilasciata dalla Direzione provinciale di Latina – Ufficio Provinciale Territorio, oltre alle formalità già riportate nel certificato notarile in atti, non sono presenti altre formalità pregiudizievoli non estinte. (All.10)

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile nel Comune di Latina, identificati al N.C.E.U. al foglio 239, particella 106, sub 1 e 2, è così individuata:

- Piano Regolatore Generale vigente ed in particolare nel Nuovo P.E.E.P. – Programma Quadro, TAV.3 gli immobili ricadono in Zona H - Rurale;

- P.T.P.R. Regione Lazio:

TAV. A – Paesaggio degli insediamenti urbani;

TAV. B – Aree urbanizzate del PTPR.

L'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici-ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Gli immobili sono stati regolarizzati con il rilascio da parte del Settore Urbanistica-Servizio Condoni Edilizio del comune di Latina della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204/C del 04/12/2007. (All.25)

Gli immobili sono sprovvisti di certificato di agibilità.

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.

In fase di sopralluogo, confrontando lo stato di fatto con i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 204/C del 04/12/2007 e le planimetrie catastali, sono state riscontrate le difformità descritte al capitolo DATI CATASTALI-Corrispondenza catastale.

L'immobile ad uso residenziale non è dotato di libretto di impianto termico o di centrale, pertanto non è stato possibile produrre l'attestato di prestazione energetica (APE) nè prevederne la spesa occorrente.

Per quanto concerne gli altri impianti, non avendo a disposizione le dichiarazioni di conformità, in questa fase non è possibile prevedere la spesa occorrente per l'eventuale/possibile adeguamento degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti (già Strada Mediana km 78,200), edificio Residenziale, locale deposito/garage, corte esterna
Unità immobiliare consistente in un edificio per civile abitazione al pianoterra e piano primo; locale deposito/garage indipendente al piano terra; corte esterna esclusiva, sistemata a giardino con percorsi pedonali e carrabili, delimitata da un muro di cinta confinante con la strada comunale via Elisabetta Fiorini Mazzanti e da una recinzione metallica sui rimanenti tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 106, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 239, Part. 106, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 376.870,00
È stato previsto un unico lotto in quanto l'alienazione separata non è ritenuta perseguibile trattandosi di un'unica unità immobiliare, con annessa pertinenza e spazio comune e come tale risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente; inoltre, il cespite è oggetto di pignoramento per l'intero e non pro quota.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il “procedimento di stima sintetico-comparativo”, assumendo il criterio basato sul confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili.

Unità abitativa su due piani:

Fermo restando che è indispensabile uniformarsi alle procedure ed ai regolamenti in vigore nel comune di competenza, le difformità riscontrate e descritte al capitolo DATI CATASTALI-Corrispondenza catastale potrebbero essere regolarizzate (dal punto vista urbanistico e catastale) valutando, in via equitativa, una spesa complessiva pari ad €. 5.000,00.

Locale deposito/garage:

Gli interventi di demolizione dei volumi realizzati descritti al capitolo DATI CATASTALI-Corrispondenza catastale, compreso il trasporto a rifiuto, gli oneri di discarica, la ripresa delle parti originarie ed il ripristino dello stato dei luoghi, in via equitativa, sono valutati in complessivi €. 7.000,00.

Detti importi vanno decurtati dalla perizia di stima finale, fermo restando che quanto valutato potrebbe essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti (già Strada Mediana km 78,200), edificio Residenziale, locale deposito/garage, corte esterna	289,90 mq	1.300,00 €/mq	€ 376.870,00	100,00%	€ 376.870,00
				Valore di stima:	€ 376.870,00

Valore di stima: € 376.870,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Demolizione e ripristino stato dei luoghi	7000,00	€

Valore finale di stima: € 365.000,00

Le indagini sono state condotte consultando n.3 agenzie immobiliari operanti nella zona di Latina – Borgo San Michele – Borgo Grappa. Dalla selezione degli immobili proposti in vendita dalle agenzie in zone limitrofe alla

posizione d'interesse, il valore unitario medio ricavato è quantificato in 1.450,00 €/mq.

Considerando lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili, la zona urbana in cui ricadono, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il valore unitario da applicare si è quantificato in 1.300,00 €/mq.

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.

Minturno, li 17/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capozzolo Enza

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati nn. 1-2- Verbali conferimento/accettazione incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegati nn. 3-4-5-6-7-8- Verbali e Comunicazioni
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento lotto e confini
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure catastali aggiornate
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Mappa - Planimetrie catastali
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria rilievo abitazione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria rilievo locale deposito/garage
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verifica contratti di locazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegati nn. 17-18 - Comune di Sezze
- ✓ N° 19 Altri allegati - Sentenza scioglimento matrimonio
- ✓ N° 20 Altri allegati - Allegati nn. 20-21 - Comune di Latina
- ✓ N° 22 Altri allegati - Allegati nn. 22-23 - Comune di Latina
- ✓ N° 24 Altri allegati - Comune di Latina-Richiesta accesso agli atti
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria

✓ N° 26 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti (già Strada Mediana km 78,200), edificio Residenziale, locale deposito/garage, corte esterna
Unità immobiliare consistente in un edificio per civile abitazione al pianoterra e piano primo; locale deposito/garage indipendente al piano terra; corte esterna esclusiva, sistemata a giardino con percorsi pedonali e carrabili, delimitata da un muro di cinta confinante con la strada comunale via Elisabetta Fiorini Mazzanti e da una recinzione metallica sui rimanenti tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 106, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 239, Part. 106, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile nel Comune di Latina, identificati al N.C.E.U. al foglio 239, particella 106, sub 1 e 2, è così individuata: - Piano Regolatore Generale vigente ed in particolare nel Nuovo P.E.E.P. - Programma Quadro, TAV.3 gli immobili ricadono in Zona H - Rurale; - P.T.P.R. Regione Lazio: TAV. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; TAV. B - Aree urbanizzate del PTPR. L'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici-ambientali.

Prezzo base d'asta: € 365.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 365.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti (già Strada Mediana km 78,200), edificio Residenziale, locale deposito/garage, corte esterna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 106, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 239, Part. 106, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	289,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo degli immobili è buono. Da indagine a vista, allo stato attuale non si rendono necessari interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare consistente in un edificio per civile abitazione al pianoterra e piano primo; locale deposito/garage indipendente al piano terra; corte esterna esclusiva, sistemata a giardino con percorsi pedonali e carrabili, delimitata da un muro di cinta confinante con la strada comunale via Elisabetta Fiorini Mazzanti e da una recinzione metallica sui rimanenti tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice unitamente al proprio nucleo familiare. Dalla richiesta di verifica esistenza di contratti di locazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Latina, per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano contratti registrati. (All.16)		