

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Culmone Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

---

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Incarico.....                  | ..... |
| Premessa.....                  | ..... |
| Descrizione .....              | ..... |
| Lotto n. Unico .....           | ..... |
| Stima / Formazione lotti ..... | ..... |
| Elenco allegati.....           | ..... |
| Riepilogo bando d'asta.....    | ..... |
| Schema riassuntivo.....        | ..... |
| Formalita da cancellare .....  | ..... |

## INCARICO

---

In data 11/03/2024, la sottoscritta Arch. Culmone Laura, con studio in Via Amsterdam, 88 - 04100 - Latina (LT), email laura.clm@libero.it, PEC laura.culmone@archiworldpec.it, Tel. 389 48 06 932 , Fax 0773 283251, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - via del Leone n. 2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituito da una porzione di un villino quadrifamiliare su due piani situato nel "Consorzio Colle Piuccio" zona residenziale collocata poco lontano dal centro del Comune di Sabaudia in provincia di Latina.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nell'area evidenziata nella Tavola 4 di P.R.G. D.R.L. N. 3729 del 2-8-1977 Elaborati adeguati Ottobre 1989 come "ZONA RESIDENZIALE 6" (all. F5.b). Tale area è normata dall'art. 13 ter delle N.T.A. del P.R.G. (vedi all. F5.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo signorile collocati in prossimità delle principali vie di comunicazione dell'area circostante.

Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Isonzo si incrocia la SP 46 Litoranea. Dopo aver oltrepassato Borgo Grappa e la frazione di Bella Farnia prima di intercettare a destra via Principe Biancamano che conduce al centro del Comune di Sabaudia, sempre a destra si incrocia Via Colle Piuccio lungo la quale si trova il Centro Residenziale Colle Piuccio (Foto n. 1/4) all'interno del quale in via del Leone al n. 2 si giunge all'immobile pignorato.

L'immobile fa parte di un villino quadrifamiliare la cui costruzione è avvenuta tra il 1986 ed il 1989.

La distribuzione interna della villetta come detto si sviluppa su due piani nei quali è stata modificata in parte rispetto al titolo abilitativo rilasciato (all. G7), la distribuzione di alcuni ambienti del Piano Terra come si specificherà nel capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia".

Il vicino comune di Sabaudia è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti.

Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth.

Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione dell'immobile facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Sabaudia è Foglio 84 Part. 113 Sub 4.

L'immobile è dotato all'esterno di una zona destinata a giardino che conduce all'ingresso del villino posto sotto una veranda coperta antistante l'abitazione.

Il Consorzio Colle Piuccio è dotato delle reti di opere di urbanizzazione che ad oggi sebbene siano state collaudate non sono in buona parte state ancora acquisite al patrimonio comunale.

Il villino ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

L'accesso all'immobile a seguito di comunicazioni per le vie brevi intercorse con il Custode Immobiliare nominato Avv. Antonio Pierro è avvenuto in data 08.07.2024 (Allegato B5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv.to Antonio Pierro

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.

Si rinvia alla documentazione in atti depositata dal Custode Giudiziario Avv.to Antonio Pierro ed in particolare al Verbale dell'accesso forzoso eseguito da quest'ultimo congiuntamente alla forza pubblica ed al fabbro in data 30.05.2024 (all. B4).

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - via del Leone n. 2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile Fg 84 Part 113 sub 4 come risulta dall'Atto di Compravendita Notaio R. Mori Rep. 11770 del 19.01.2005 (Allegato E1.a) appartiene al Debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal certificato anagrafico richiesto dalla scrivente risulta che: il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre dal suddetto certificato risulta che il Debitore è coniugato con la Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni (all. D2.c).

---

## CONFINI

---

Per quanto segue si faccia riferimento all'elaborato planimetrico in atti del Fg 84 Par.lla 113 (all. C3).

L'immobile Fg 84 part.lla 113 sub 4 confina con:

- a Nord con il sub 6 BCNC ai sub 1 e 4 (spazio di manovra);
  - a Nord/Nord Est con il sub 3;
  - a Sud/Sud-Ovest con il sub 1;
- salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villino (Piano Terra)                        | 25,60 mq         | 31,45 mq         | 1            | 31,45 mq                 | 2,70 m   | T     |
| Villino (Piano Primo)                        | 29,90 mq         | 38,05 mq         | 1            | 38,05 mq                 | 2,70 m   | 1°    |
| Giardino                                     | 180,00 mq        | 180,00 mq        | 0,18         | 32,40 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>101,90 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>101,90 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allega la planimetria catastale del 11.05.1989 Scheda N. T382323 (all. C6) e le piante relative all'unità immobiliare oggetto della presente relazione così come individuate negli elaborati al N.O. per le varianti interne autorizzate eseguite al Piano Terra (all.to G7), da cui risulta la parziale conformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo del 08.07.2024 (all. B5). Si allegano le planimetrie relative all'immobile in questione (all.ti I1 - I2) oggetto del rilievo effettuato nel corso del suddetto sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/10/1989               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 113, Sub. 4<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 5 VANI<br>Rendita € 0,92<br>Piano T-1<br>Graffato SI                                 |
| Dal 13/10/1989 al 20/02/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 113, Sub. 4<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 5 VANI<br>Rendita € 1.450,00<br>Piano T-1<br>Graffato SI                             |
| Dal 20/02/1997 al 19/01/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 113, Sub. 4<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 5 VANI<br>Rendita € 735,95<br>Piano T-1<br>Graffato SI                               |
| Dal 19/01/2005 al 19/01/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 113, Sub. 4<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 5 VANI<br>Superficie catastale 66 mq<br>Rendita € 735,95<br>Piano T-1<br>Graffato SI |

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 84 part. 113 sub 4 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- L'intestato dall'Impianto meccanografico del 01/05/1990 risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1000/1000 fino al 13/10/1989;

- Dal 13/10/1989 gli intestati sono i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 10/20 fino al 20/02/1997 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 10/20 fino al 20/02/1997 - DATI DERIVANTI DA Documento del 13/10/1989 Voltura in atti dal 16/01/1993 Repertorio n.: 28569 Rogante QUATTROCIOCCI C Registrazione n. 322 del 30/10/1989 (n. 7851S.1/1989);

- Dal 20/02/1997 l'intestata è la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1000/1000 fino al 19/01/2005 - DATI DERIVANTI DA Atto del 20/02/1997 Pubblico ufficiale MANZELLA MARINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 79666 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3076.1/1997 in atti dal 02/10/1998;

- Dal 19/01/2005 l'intestato è il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 19/01/2005 Pubblico ufficiale MORI ROBERTA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11770 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1248.1/2005 Reparto PI di LATINA - Pratica n. LT in atti dal 26/01/2005.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati risulta che la situazione dell'immobile fg 84 part. 113 sub 4 è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/05/1990: Foglio 84 Particella 113 Sub 4 - Indirizzo VIA COLLE PIUCCIO Interno 4 Piano T – 1 - Notifica Partita 2262 Mod.58;

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/05/1989 (antecedente all'impianto meccanografico): Foglio 84 Particella 113 Sub 4 Categoria A7/ Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 0,92 L. 1.780 - VARIAZIONE del 11/05/1989 in atti dal 22/08/1991- CLASSAMENTO DEL 03/08/90 (n. 2015.1/1989) - Indirizzo STRADA COLLE PIUCCIO Interno 4 Piano T – 1 - Notifica Partita 1007413 Mod.58;

- Situazione degli intestati dal 01/01/1992: Foglio 84 Particella 113 Sub 4 Categoria A7/ Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita L. 1.425.000 -VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Indirizzo STRADA COLLE PIUCCIO Interno 4 Piano T – 1 - Notifica Partita 1007413 Mod.58;

- Situazione degli intestati dal 25/10/2013: Foglio 84 Particella 113 Sub 4 Categoria A7/ Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 735,95 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2013 Pratica n. LT0159089 in atti dal 25/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25395.1/2013) - Indirizzo STRADA COLLE PIUCCIO Interno 4 Piano T – 1 - Notifica Partita Mod.58;

- Situazione degli intestati dal 23/12/2015: Foglio 84 Particella 113 Sub 4 Categoria A7/ Classe 1 Consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale: 66 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 65 m<sup>2</sup> Rendita Euro 735,95 - VARIAZIONE del 23/12/2015 Pratica n. LT0245397 in atti dal 23/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.118682.1/2015) - Indirizzo STRADA COLLE PIUCCIO Interno 4 Piano T – 1 - Notifica Partita Mod.58 - Annotazioni di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2015/1989.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |
|                         |                     |  |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
|         | 84     | 113   | 4    |            | A7        | 1      | 5 vani      | 66 mq                | 735,95 € | T-1°  | SI       |

### **Corrispondenza catastale**

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

I dati indicati nel pignoramento consentono di individuare correttamente l'immobile (all. E3.c).

Vi è parziale corrispondenza tra:

- la descrizione del cespite contenuta nel titolo di proprietà e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 08.07.2024 (all. B5);
- il contenuto della planimetria catastale depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sabaudia il 11.05.1989 (all. C6);
- il confronto con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'archivio del Comune di Sabaudia (all. G7) relativo all'immobile pignorato.

Le difformità rilevate riguardano:

#### **PIANO TERRA**

- rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale in atti (all. C6) e l'elaborato grafico relative alle Varianti interne autorizzato (all. G7), l'ambiente Cucina è stato aperto sul fronte che affaccia sul Pranzo/Soggiorno demolendo in parte il tramezzo divisorio che li separava realizzando al suo posto un muretto di altezza limitata che permette l'affaccio diretto sull'ambiente suddetto;
- l'originario Ripostiglio è stato ampliato verso il Pranzo/Soggiorno; è stata chiusa l'originaria porta che immetteva nella Cucina ed è stata aperta una nuova porta che immette nell'ambiente Pranzo/Soggiorno.

#### **PIANO PRIMO**

- Nel Letto 2 è stato realizzato nel sottoscala un armadio a muro accessibile attraverso un gradino (Foto n. 80/81).

Per quanto sopra illustrato si faccia riferimento al rilievo effettuato dalla scrivente restituito nelle relative planimetrie (all.ti I1 - I2) e alla Documentazione Fotografica dell'immobile (all. G4).

Le difformità rilevate rispetto all'ultimo titolo autorizzato verranno trattate nel capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia al fine definire la loro possibile o meno regolarizzazione che inciderà attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente di correzione sul valore di stima dell'immobile.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di pignoramento come risulta dalla visura ipotecaria acquisita dalla scrivente (all. E2.a).

### **PATTI**

---

Dal certificato anagrafico richiesto dalla scrivente risulta che: il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre dal suddetto certificato risulta che il Debitore è coniugato con la Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni (all. D2.c).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile all'interno si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si ritiene adatto a garantire normali condizioni di occupazione secondo i comuni standard di tipo abitativo civile.

All'esterno si rendono necessari interventi di manutenzione di tipo ordinario e straordinario che sono comunque limitati alla presenza di infiltrazioni in una porzione limitata del cornicione sottostante il canale di gronda (Foto n. 27) e di distacchi di intonaco che interessano parte del soffitto e del cornicione della pensilina in aggetto sul prospetto principale in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare (Foto n. 35/38). Inoltre una necessaria manutenzione e/o sostituzione dovrà essere prevista per tutti gli infissi esterni dell'immobile.

Il giardino di pertinenza esclusiva del villino si presenta in mediocri condizioni di manutenzione sia nella zona pavimentata ormai invasa dalle erbacce che per quanto riguarda siepi ed essenze arboree e arbustive. Analogamente interventi di straordinaria manutenzione dovranno riguardare il cancello di ingresso e gli impianti di irrigazione ed illuminazione ad oggi dismessi. Dovrà essere sostituita la cassetta postale d'ingresso e l'impianto citofonico.

Infine si fa rilevare che ad oggi come verificato dalla scrivente e precedentemente dal Custode Immobiliare durante i sopralluoghi effettuati da entrambi tutte le utenze risultano dismesse.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni ad altre unità immobiliari ad esclusione di quello che viene catastalmente individuato nell'elaborato planimetrico in atti (all. C3) come Sub 6 ovvero B.C.N.C. comune ai sub 3 e 4 (spazio di manovra).

Si rileva inoltre che l'immobile fa parte del Consorzio Residenziale Colle Piuccio che regola mediante apposito regolamento condominiale l'uso e la manutenzione della parti comuni. Per ulteriori specifiche si rimanda al capitolo dedicato ai Vincoli od oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non è gravato da censo, livello od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

SI EVIDENZIA CHE:

la seguente descrizione degli immobili si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato (vedi All.ti H - Documentazione Fotografica Immobile e B - Verbale di Sopralluogo) e sul rilievo effettuato per il quale si rimanda agli Allegati I.  
il 1989.

VILLINO (particella 113 sub 4):

Esposizione: nord/OVEST.

Altezza interna utile: ml. 2,70.

Scavi e Fondazioni: calcestruzzo armato.

Muri portanti e perimetrali: blocchi di cemento - Rivestimento "a cappotto" con polistirolo Placo-Pol (all. G4).

Travi, solette, solai e scale: c.a. - solaio di pavimento su spazio chiuso  $K = 0,84$  con 6 cm cls cell. (all. G4).

Copertura: Tetto a falde con tegole

Tramezzi interni: intonaci a calce o Vic.

Pavimenti e rivestimenti: in maioliche unicolore e decorate.

Gradini soglie e copertine: in pietra coreno o trani.

Intonaci esterni: a calce con finitura in cemento.



Intonaci interni: del tipo civile.

Sanitari e rubinetteria: di buona qualità (da Relazione Tecnica in Elaborato Grafico di progetto – all. G2).  
Infissi esterni: in legno e vetro (all. H – Foto n. 17/18); persiane in legno; Zanzariere; portone ingresso non blindato in metallo e vetro e portefinestre in legno; griglie antintrusione negli infissi di entrambi i piani.

Infissi interni: in legno tamburato.

Tinteggiatura esterna: in quarzo plastico.

Impianto elettrico: a norma al momento della sua realizzazione (1986/1989). Attualmente l'utenza non è funzionante.

Impianto idrico: autonomo collegato al pozzo posizionato nella corte esterna; non allacciato alla rete comunale (1986/1989). Attualmente l'utenza non è funzionante.

Impianto termico: autonomo dotato di caldaia (H – Foto n. 95/96) e radiatori presenti nei singoli ambienti (H – Foto n. 59 – 76 – 83 - 92) alimentati a GPL o bombole di gas; split per il raffrescamento nel Letto 1 (H - Foto n. 94); Camino di tipo tradizionale nel Pranzo/Soggiorno (Foto n. 60). Attualmente l'impianto non è funzionante.

Citofono: non funzionante (H – Foto n. 70).

Impianto TV: L'antenna che era ancorata sul cornicione della veranda di ingresso è sul suolo del Giardino (H – Foto n. 37). Anche in questo caso quindi l'impianto non è funzionante.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue si allaccia alla rete consorziale.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche avviene a dispersione nel giardino di pertinenza attraverso l'usuale sistema di canali e gronde. Il giardino è dotato di impianto di illuminazione e di irrigazione entrambi non funzionanti (Foto n. 19 – 23 – 47/48). Nel giardino insiste un pozzo in stato di abbandono che serviva per fornire acqua potabile all'immobile e anche probabilmente per l'impianto di irrigazione (Foto n. 40/41).

L'abitazione (sub 4) si sviluppa su due piani ed è costituita al Piano Terra (all. I1) dal Pranzo/Soggiorno di circa mq 20.00 (Foto n. 54/59) a cui si accede dal portone di ingresso che si apre sulla veranda del prospetto principale del fabbricato (Foto n. 49/50). Nel Pranzo/Soggiorno è presente un camino di tipo tradizionale (Foto n. 60). L'ambiente è illuminato da due finestre che affacciano sul giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile. Dal Pranzo/Soggiorno si accede direttamente all'ambiente Cucina di circa mq 3.60 separato da esso attraverso un muretto rifinito superiormente da una copertina in legno (Foto n. 61/65). Sul Pranzo/Soggiorno inoltre si accede anche ad un piccolo Ripostiglio di circa mq 2.00 (Foto n. 66/70) adiacente da un lato alla Cucina e dall'altro alla scala di collegamento con gli ambienti del Piano Primo. Nella scala suddetta rivestita in travertino è presente nell'ultimo tratto un corrimano in legno ancorato alla muratura (Foto n. 71/74). La scala termina al Piano Primo (all. I2) in un Disimpegno di circa mq 1.80 (Foto n. 82/83) attraverso il quale si accede al Letto 1 di circa mq 14.60 (Foto n. 89/93); al Letto 2 di circa mq 9.20 (Foto n. 75/81) e al Bagno di circa mq 3.25 (Foto n. 84/88). All'abitazione è annessa un'area pertinenziale di proprietà esclusiva del Debitore costituita da un giardino di pertinenza posto sul lato nord/ovest – sud/ovest di circa mq 180 (all. I1). Ad essa si accede da via del Leone n. 2 che immette in uno spazio di manovra in comune al Sub 6 come risulta dall'elaborato planimetrico in atti (all. C3). Da qui attraverso un cancello in legno a doppia anta in condizioni fatiscenti di manutenzione, si accede al suddetto giardino (Foto n. 10/11). All'esterno su uno dei muri che perimetra la corte è presente il numero civico; la cassetta delle poste è in parte danneggiata ed il citofono non è funzionante (Foto n. 13/14). Il giardino è in uno stato di più che mediocri condizioni di manutenzione sia per ciò che riguarda le essenze arboree ed arbustive sia per ciò che riguarda l'area pavimentata sul fronte dell'immobile attraverso la quale si accede all'interno dell'abitazione (Foto n. 17/18 – 39/46). Su tutti i lati la corte è perimetrata da muri con sovrastante rete metallica tesa tra paletti in metallo. Sulla parte della corte antistante l'ingresso all'abitazione insiste un pozzo non funzionante (Foto n. 40/41). Sul prospetto anteriore nella costruzione del fabbricato è stata prevista la realizzazione di una veranda in aggetto rispetto al filo della facciata coperta da tegole (Foto n. 17/18 – 20). Nel soffitto della veranda sono presenti distacchi di intonaco e nell'angolo il distacco ha comportato la caduta al suolo dell'antenna TV che vi era ancorata (Foto n. 35/38). La pavimentazione della veranda è in mediocri condizioni di manutenzione ed inoltre è in parte invasa dalla vegetazione del giardino (Foto n. 39 – 42). La tenda e la sua struttura che erano agganciate alla tettoia di copertura della veranda sono del tutto

inutilizzabili (Foto n. 17/19 – 39). Nella zona della corte a sinistra del prospetto principale (Foto n. 21/22) sono presenti: un barbecue prefabbricato (Foto n. 23 – 26); una baracca/deposito in condizioni fatiscenti (Foto n. 23 – 28/30); una doccia in muratura ed annesso pilozzo prefabbricato (Foto n. 31/34); un armadio al cui interno è collocata la caldaia (Foto n.95/96).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si sono rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti ed all'elaborato grafico dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato per l'immobile rispetto alle quali per la puntuale descrizione e la possibile regolarizzazione si rimanda ai Capitoli dedicati ai Dati Catastali ed alla Regolarità Edilizia. In tutti gli ambienti l'altezza rilevata è pari a ml 2.70 (all. I1 – I2). In tutti gli ambienti esistono buone condizioni di illuminazione e areazione. Lo stato di manutenzione complessivo può dirsi discreto.

La classe energetica dell'abitazione è la F come risulta dall'APE Attestazione di Prestazione Energetica redatta dalla scrivente in data 05/09/2024 (all. L).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale come rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato l'immobile risulta libero. Per ulteriori specifiche si rimanda a quanto relazionato dal Custode Immobiliare nelle relazioni depositate in atti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                                                |                   |                                                           |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Dal 13/10/1989 al 20/02/1997 | **** Omissis **** | <b>Documento del 13/10/1989 Voltura in atti dal 16/01/1993 Repertorio n.: 28569</b> |                   |                                                           |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                                                      | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b>                                      | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Quattrociocchi                                                                      |                   |                                                           |                    |
|                              |                   | <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>     |
|                              |                   |                                                                                     |                   |                                                           |                    |
|                              |                   | Dal 13/10/1989                                                                      | **** Omissis **** | <b>Licenza Edilizia rilasciato dal Comune di Sabaudia</b> |                    |
| <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>       |                                                                                     |                   | <b>Repertorio N°</b>                                      | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                                                                     |                   |                                                           |                    |
| <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>     |
|                              |                   |                                                                                     |                   |                                                           |                    |

|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal 20/02/1997 al<br>19/02/2005 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
|                                 |                   | <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>     |
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal 19/01/2005                  | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
|                                 |                   | <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>     |
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |

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.

L'Atto di provenienza (all. E1.a) è stato reperito dalla scrivente mediante apposita richiesta al Notaio Rogante. Le relative note di iscrizione e trascrizione dove non presenti sono state reperite dalla scrivente presso il portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate. I restanti atti sono presenti nel fascicolo della procedura (all.ti E3.a - E3.d).

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a LATINA il 22/06/2011  
Reg. gen. 15262 - Reg. part. 2612  
Importo: € 1.440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a LATINA il 12/06/2023  
Reg. gen. 16031 - Reg. part. 11636  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

Per le note si rimanda al box di ciascuna delle formalità elencate.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **STRUMENTI URBANISTICI**

#### **PRG**

Con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3729 del 02.08.1977 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sabaudia successivamente adeguato alle osservazioni accolte nonché alle Varianti successivamente approvate.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nell'area evidenziata nella Tavola 4 di P.R.G. D.R.L. N. 3729 del 2-8-1977 Elaborati adeguati Ottobre 1989 come "ZONA RESIDENZIALE 6" (all. F5.b). Tale area è normata dall'art. 13 ter delle N.T.A. del P.R.G. (vedi all. F5.a) di seguito riportato:

"Art. 13 ter – ZONA RESIDENZIALE 6":

In detta zona le costruzioni debbono avere le seguenti caratteristiche:

-Casa familiare isolata

-Altezza massima ml 7.00

-Numero dei piani 2 compreso il piano terra e piano rialzato

-Lotto minimo mq 1:100

-Indice di copertura 1/10 della superficie del lotto

-Distanza minima dai confini ml. 7.00

L'attuazione in questa zona avverrà attraverso piani particolareggiati o piani planovolumetrici consorziali convenzionati.

Il Regolamento Edilizio attualmente vigente redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 è stato adeguato alle osservazioni formulate dalla Provincia di Latina, Settore Pianificazione Urbanistica, con nota prot. 85189 del 23/09/2010 e dalla Commissione Urbanistica del 07/06/2011.

Tale Regolamento (all.ti F1.a – F1.b) definisce in modo specifico cosa è consentito realizzare nel

territorio comunale compresa l'area in cui ricade l'immobile pignorato.

## VINCOLI

### PTP AMBITO TERRITORIALE 13

L'area in questione è denominata O/a nel P.T.P. Regionale adottato nel 1987 ed approvato poi con LL.RR. n. 24 e 25 del 06.07.1998 e normata dall'art. 30 delle N.T.A. che di seguito si riporta (all. F3.a e F3.b):

Art.30 - Nella zona O/a (spazi compresi tra il Rio Martino, il Canale Nocchia, la strada Litoranea e la strada di S. Andrea)

Da considerarsi come zona di pre-parco, occorre anzitutto orientare la tutela alla protezione della fauna attraverso una serie di provvedimenti:

- edificabilità rada (lotto minimo = 4 ettari);
- recinzioni esclusivamente in siepi di rovo e staccionate di legno o miste delle due tipologie;
- mantenimento delle caratteristiche ambientali vegetazionali palustri e agricole proprie del paesaggio;
- eventuale utilizzazione parziale per vivaio. E' consentito il completamento delle opere previste dal piano di lottizzazione convenzionata in località Colle Piuccio e dei tre piani di lottizzazione convenzionata in località Bella Farnia, corrispondenti ai perimetri 13 e 12 (parziale) di espansione residenziale del piano regolatore. Le autorizzazioni per i singoli progetti edilizi non possono essere concesse se comportano ablazione della vegetazione in atto esistente; in generale non possono essere rilasciate autorizzazioni se anteriormente non si sia provveduto a convenzionare con l'autorità comunale un progetto di forestazione delle fasce esterne alle lottizzazioni medesime (contenente la specificazione dei tempi attuativi) atte a garantire l'attenuazione dell'impatto visivo e la creazione di consistenti fasce di rispetto.

Per quanto riguarda la lottizzazione convenzionata in località Sacramento, corrispondente al perimetro 8 di espansione del piano regolatore, le autorizzazioni all'edificazione sono subordinate ad un riconvenzionamento che preveda la creazione di una fascia esterna arborata come detto in precedenza; tale fascia deve assumere la dimensione di almeno 200 m. in corrispondenza del lato antistante la foresta demaniale (strada Litoranea).

I riferimenti urbanistici generali dell'articolo, riguardano il P.R.G. vigente al 1/1/1986.

### VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 Aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L.

Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistema del Paesaggio Insediativo) l'area in questione è individuata come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" interessata da "Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti" (art. 26 delle NTA).

Nella Tavola B n° 40 - 414 (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, l'area in questione è individuata come: "Vincoli Dichiarativi - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (art. 10 delle NTA) e pertanto l'area di sedime del fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati sebbene ricadente in un'area urbanizzata del PTPR è interessata da beni paesaggistici e per eventuali pratiche edilizie è necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

La Tavola C che ha "natura descrittiva" e che costituisce comunque riferimento obbligatorio nella presentazione di richiesta di eventuale autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 individua l'area in cui ricade l'immobile pignorato in una "Zona a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici".

Si faccia riferimento per quanto sopra illustrato agli allegati F4.a e F4.b.

## VINCOLO PAESAGGISTICO ENTE PARCO

L'area in questione è perimetrata all'interno del Piano del Parco nazionale del Circeo redatto in conformità alla legge 6 dicembre 1991 n. 394 e persegue la tutela dei valori ambientali, naturalistici, paesistici e storico-culturali del territorio come indicato nella legge istitutiva del Parco 25 gennaio 1934 n. 285 e del D.P.R. 4.04.2004 di istituzione dell'Ente Parco Nazionale del Circeo (all. F2).

## 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. L'immobile risulta agibile.

Si espone di seguito una "Nota Cronologica" relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

1. In data 07.12.1982 il Comune di Sabaudia ed il Consorzio Colle Piuccio nella persona dei loro Legali Rappresentanti stipulano una Convenzione relativa alla Lottizzazione Colle Piuccio relativamente agli oneri di urbanizzazione e a tutti gli altri impegni previsti dalle NTA del PRG e della vigente legislazione in materia. Le aree da cedere al comune sono quelle su cui verranno realizzate le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete della pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato e di verde pubblico (all. G1).

2. In data 29.03.1986 viene rilasciata alla Società Immobiliare Edilizia Pontina la C.E. 3255 relativa alla "costruzione di un villino quadrifamiliare in Lottizzazione Colle Piuccio lotto n° 21" (all. G3). L'immobile oggetto del presente procedimento individuato con il Sub 4 è una delle quattro porzioni in cui è suddiviso il suddetto villino come risulta anche dalla graficizzazione prodotta nel relativo Elaborato Grafico di progetto (all. G2).

3. In data 21.12.1987 viene trasmesso al Comune di Sabaudia in relazione al villino suddetto un elaborato ai sensi della L. 373/76 e D.M. 30.7.76 relativo a: Isolamento e Impianti Termici (all. G4).

4. In data 26.11.1988 Prot. N. 3678 viene autorizzata una Variante in corso d'opera alla C.E. N. 3255 del 29.3.1988 relativa a: "realizzazione di diversa recinzione" (all. G5) così come meglio graficizzata nel relativo Elaborato grafico (all. G6).

5. Viene concesso dal Comune di Sabaudia il N.O. ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 relativamente alle Varianti interne graficizzate nell'elaborato presentato in data 16.02.1989 (all. G7).

6. In data 11.05.1989 il Comune di Sabaudia attesta che:

- .....omissis.....i lavori relativi alla costruzione di un villino quadrifamiliare in lottizzazione Colle Piuccio lotto n. 21, sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 3255 del 29.3.1986;
- Che gli stessi sono stati iniziati in data 12.5.1986 ed ultimati in data 9.3.89, giusta comunicazione acquisita agli atti in data 15.5.86 con prot. 9118 ed in data 10.3.89 con prot. 3941;
- Che da sopralluogo effettuato da tecnico comunale in data 5.5.89 si è accertato che il fabbricato è stato eseguito in conformità alla suddetta concessione edilizia ed alla comunicazione eseguita ai sensi dell'art. 26 della L.N.28.2.85 n. 47;.....omissis....." (all. G8).
- Tra la documentazione inoltrata al Comune di Sabaudia al fine del rilascio del certificato di abitabilità relativamente al Lotto n° 21 è agli atti l'elaborato di progetto relativo a: "Alimentazione idrica e schema per allaccio fognatura" (all. G9).

SI FA RILEVARE CHE:

Come riferisce alla scrivente l'attuale Amministratore del Consorzio Colle Piuccio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- Ad oggi l'utenza relativa alla fornitura di energia elettrica è collegata alla rete comunale;
- Il Consorzio Colle Piuccio non è collegato alla rete idrica comunale. Ad oggi la fornitura di acqua

potabile avviene attraverso pozzi collocati nelle varie unità residenziali. Nel caso in esame il pozzo esistente all'interno della corte dell'immobile che secondo quanto graficizzato nell'allegato G9 doveva servire anche il Sub 1, dovrà essere riattivato. L'acqua del pozzo è utilizzata anche per l'impianto di irrigazione del giardino.

- Ad oggi il Consorzio Colle Piuccio non è collegato alla rete di distribuzione del gas comunale. La fornitura di gas avviene nelle unità residenziali attraverso l'installazione di bomboloni GPL e/o bombole di gas. Nell'immobile pignorato non si è rilevata la presenza di un bombolone GPL.

- Lo smaltimento delle acque reflue è collegato alla fognatura consorziale che ne cura la gestione e la manutenzione.

- La raccolta dei rifiuti fa capo all'ente comunale.

- La gestione delle strade della Lottizzazione e del verde sono ad oggi gestiti dal Consorzio Colle Piuccio che si occupa in generale di tutto quanto è di uso comune poichè ad oggi a meno dell'impianto di illuminazione pubblica tutte le opere di urbanizzazione pur essendo state collaudate non sono state prese in carico dall'amministrazione comunale.

7. In data 13.08.1989 il Direttore dei Lavori Ing. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* trasmette al Comune di Sabaudia una Relazione Tecnica descrittiva che attesta la buona esecuzione dei lavori effettuati nel villino quadrifamiliare identificato come Lotto n. 21 (all. G10).

8. In data 07.11.1989 Pratica N. 1155 viene rilasciato per il villino suddetto il Certificato di Abitabilità (all. G11).

Per ciò che attiene al Regolarità Edilizia dell'immobile pignorato oggetto del presente Capitolo si rileva che dal confronto dello stato dei luoghi effettuato dalla scrivente in data 08.07.2024 (all. B5) graficizzato negli allegati I1 e I2 con la planimetria catastale in atti (all. C6) e con gli elaborati di progetto autorizzati dall'ente comunale (all. G7) risulta che le uniche modifiche apportate sono costituite da varianti interne al Piano Terra di tipo non essenziale che possono essere regolarizzate attraverso una CILA in sanatoria il cui costo si può stimare in circa € 1500,00. Tale somma andrà detratta dal valore dell'immobile per il quale si rimanda al Capitolo dedicato alla Stima.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

La scrivente ha inoltrato in data 06.06.2024 al Presidente del "Consorzio Colle Piuccio" \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* richiesta di copia dello Statuto che regola la gestione e manutenzione delle parti comuni del complesso suddetto e attestazione della situazione contributiva del Debitore (all. D3.a). I documenti richiesti sono stati successivamente inviati alla scrivente (all.ti D3.b - D3.c) pertanto si rimanda al loro contenuto ciò che attiene al presente Capitolo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - via del Leone n. 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 113, Sub. 4, Categoria A7, Classe 1 Consistenza 5 vani Superficie Catastale 66 mq Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 101.325,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2011"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: La formulazione del giudizio di stima e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nei comuni limitrofi. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto



diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato per l'appartamento un valore medio a metro quadrato di circa € 1200,00/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Sabaudia per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i risultati esplicitati nell'allegato M.

Si assume come parametro di riferimento:

- per l'appartamento un valore di € 1975,00/mq., corrispondente alla media tra il valore medio di quelli identificati dall'O.M.I. per le ville e villini in stato conservativo normale (€ 2050,00) ed il valore medio indicato dalle Agenzie immobiliari (€ 1900,00) in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A7.  
- per il giardino di pertinenza esclusiva di superficie pari a circa mq. 180,00 è stato applicato il coefficiente correttivo attribuito ai giardini che è pari a 0,18. Quindi avremo che la superficie convenzionale che essa sviluppa è pari a:  $Mq\ 180,00 \times 0,18 = Mq\ 32,40$ . Tale area sarà stimata con un valore pari al 5% di quello applicato per il villino per cui avremo:  $€\ 1975,00/mq \times 0,05 = €\ 98,75$ .

Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);

d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%). Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare costituente ai fini della presente relazione un Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi all'immobili pignorato si evidenzia quanto segue:

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

L'immobile oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituito da una porzione di un villino quadrifamiliare su due piani situato nel "Consorzio Colle Piuccio" zona residenziale collocata poco lontano dal centro del Comune di Sabaudia in provincia di Latina. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nell'area evidenziata nella Tavola 4 di P.R.G. D.R.L. N. 3729 del 2-8-

1977 Elaborati adeguati Ottobre 1989 come "ZONA RESIDENZIALE 6" (all. F5.b). Tale area è normata dall'art. 13 ter delle N.T.A. del P.R.G. (vedi all. F5.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo signorile collocati relativamente in prossimità delle principali vie di comunicazione dell'area circostante. Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Isonzo si incrocia la SP 46 Litoranea. Dopo aver oltrepassato Borgo Grappa e la frazione di Bella Farnia prima di intercettare a destra via Principe Biancamano che conduce al centro del Comune di Sabaudia, sempre a destra si incrocia Via Colle Piuccio lungo la quale si trova il Centro Residenziale Colle Piuccio (Foto n. 1/4) all'interno del quale in via del Leone n. 2 si giunge all'immobile pignorato. L'immobile fa parte di un villino quadrifamiliare la cui costruzione è avvenuta tra il 1986 ed il 1989. Il vicino comune di Sabaudia è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Non ultimo si rileva la vicinanza al vicino litorale ed alle sue attrezzature turistiche.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

L'immobile pignorato è stato edificato tra il 1986 ed il 1989 (all. G8). Il Consorzio Colle Piuccio è dotato delle reti di opere di urbanizzazione che ad oggi sebbene siano state collaudate non sono in buona parte state ancora acquisite al patrimonio comunale e vengono gestite e mantenute dal suddetto Consorzio. Per l'immobile che fa parte di un villino quadrifamiliare, è stato completato l'iter amministrativo che ne attesta la regolarità edilizia con il rilascio da parte del Comune di Sabaudia del Certificato di Abitabilità (all. G11). All'abitazione è annessa un'area pertinenziale di proprietà esclusiva del Debitore costituita da un giardino di pertinenza posto sul lato nord/ovest - sud/ovest di circa mq 180 (all. I1). Ad essa si accede da via del Leone n. 2 che immette in uno spazio di manovra in comune al Sub 6 come risulta dall'elaborato planimetrico in atti (all. C3). Da qui attraverso un cancello in legno a doppia anta in condizioni fatiscenti di manutenzione, si accede al suddetto giardino (Foto n. 10/11). All'esterno su uno dei muri che perimetra la corte è presente il numero civico; la cassetta delle poste è in parte danneggiata ed il citofono non è funzionante (Foto n. 13/14). Il giardino è in uno stato di più che mediocri condizioni di manutenzione sia per ciò che riguarda le essenze arboree ed arbustive sia per ciò che riguarda l'area pavimentata sul fronte dell'immobile attraverso la quale si accede all'interno dell'abitazione (Foto n. 17/18 - 39/46). Su tutti i lati la corte è perimetrata da muri con sovrastante rete metallica tesa tra paletti in metallo. Sulla parte della corte antistante l'ingresso all'abitazione insiste un pozzo non funzionante (Foto n. 40/41). Sul prospetto anteriore nella costruzione del fabbricato è stata prevista la realizzazione di una veranda in aggetto rispetto al filo della facciata coperta da tegole (Foto n. 17/18 - 20). Nel soffitto della veranda sono presenti distacchi di intonaco e nell'angolo il distacco ha comportato la caduta al suolo dell'antenna TV che vi era ancorata (Foto n. 35/38). La pavimentazione della veranda è in mediocri condizioni di manutenzione ed inoltre è in parte invasa dalla vegetazione del giardino (Foto n. 39 - 42). La tenda e la sua struttura che erano agganciate alla tettoia di copertura della veranda sono del tutto inutilizzabili (Foto n. 17/19 - 39). Nella zona della corte a sinistra del prospetto principale (Foto n. 21/22) sono presenti: un barbecue prefabbricato (Foto n. 23 - 26); una baracca/deposito in condizioni fatiscenti (Foto n. 23 - 28/30); una doccia in muratura ed annesso pilozzo prefabbricato (Foto n. 31/34); un armadio al cui interno è collocata la caldaia (Foto n. 95/96). L'abitazione (sub 4) si sviluppa su due piani ed è costituita al Piano Terra (all. I1) dal Pranzo/Soggiorno di circa mq 20.00 (Foto n. 54/59) a cui si accede dal portone di ingresso che si apre sulla veranda del prospetto principale del fabbricato (Foto n. 49/50). Nel Pranzo/Soggiorno è presente un camino di tipo tradizionale (Foto n. 60). L'ambiente è illuminato da due finestre che affacciano sul giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile. Dal Pranzo/Soggiorno si accede direttamente all'ambiente Cucina di circa mq 3.60 separato da esso attraverso un muretto rifinito superiormente da una copertina in legno (Foto n. 61/65). Sul Pranzo/Soggiorno inoltre si accede anche ad un piccolo Ripostiglio di circa mq 2.00 (Foto n. 66/70) adiacente da un lato alla Cucina e dall'altro alla scala di collegamento con gli ambienti del Piano Primo. Nella scala suddetta rivestita in travertino è presente nell'ultimo tratto un corrimano in legno ancorato alla muratura (Foto n. 71/74). La scala termina al Piano Primo (all. I2) in un Disimpegno di circa mq 1.80 (Foto n. 82/83) attraverso il quale si accede al Letto 1 di circa mq 14.60 (Foto n. 89/93); al Letto 2 di circa mq 9.20 (Foto n. 75/81) e al Bagno di circa mq 3.25 (Foto n. 84/88). Sebbene il villino abbia una

buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sarebbero garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato 0 - FOTOGRAFIE), se le attuali condizioni di manutenzione determinate dall'abbandono dell'immobile negli ultimi anni non costituissero ad oggi un fattore di deprezzamento.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 5%.

#### CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

Per ciò che riguarda il livello di finitura dell'immobile si può affermare che è quello relativo ad una abitazione di tipo civile in cui all'interno lo stato di manutenzione nonostante sia evidente che esso non è abitato da diverso tempo può ritenersi sufficiente. La stessa cosa non può dirsi per la corte esterna in stato precario di manutenzione. Nel villino sono ad oggi disattivate tutte le utenze: luce, acqua, gas. La caldaia che doveva garantire il riscaldamento degli ambienti in cui sono presenti i relativi terminali costituiti da radiatori non è funzionante (Foto n. 95/96). Esiste un solo split ambiente per il raffrescamento nel Letto 1 al Piano Primo (Foto n. 94) ma l'utenza ENEL è stata disattivata; analogamente per ciò che riguarda la fornitura di acqua potabile che doveva essere garantita attraverso il pozzo che insiste nella corte dell'immobile (Foto n. 40/41) ad oggi risulta essere non attiva. Gli impianti erano a norma al momento della loro realizzazione (1986/1989) (all.ti G2 - G10). Per l'immobile è stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica APE a cui si rimanda per le specifiche tecniche e che determina che l'unità immobiliare ha una Classe F in relazione alla tipologia costruttiva che non consente una ottimale resa termica dell'involucro del fabbricato (all. L).

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 15%.

#### CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare: 1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene; 2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere; 3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.; 4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

Il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente libero. Da quanto verificato dalla scrivente e dal Custode Immobiliare Avv.to A. Pierro l'immobile non risulta utilizzato da alcuni anni.

Relativamente al punto 2:

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti Atti:

Iscrizione:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a LATINA il 22/06/2011

Reg. gen. 15262 - Reg. part. 2612

Importo: € 1.440.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Trascrizione:

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a LATINA il 12/06/2023

Reg. gen. 16031 - Reg. part. 11636

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Relativamente al punto 4:

Per ciò che attiene al Regolarità Edilizia dell'immobile pignorato oggetto del presente Capitolo si rileva che dal confronto dello stato dei luoghi effettuato dalla scrivente in data 08.07.2024 (all. B5) graficizzato negli allegati I1 e I2 con la planimetria catastale in atti (all. C6) e con gli elaborati di progetto autorizzati dall'ente comunale (all. G7) risulta che le uniche modifiche appartate sono costituite da varianti interne al Piano Terra di tipo non essenziale che possono essere regolarizzate attraverso una CILA in sanatoria il cui costo si può stimare in circa € 1500,00. Tale somma andrà detratta dal valore dell'immobile per il quale si rimanda al Capitolo dedicato alla Stima.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 2%.

STIMA VILLINO

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 1425,00/mq.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1975,00/mq e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale pari a mq 65,50 (P.T. mq 31,45 + P. 1° mq 38,05) si ottiene:

$\text{mq. } 65,50 \times \text{€ } 1975,00/\text{mq} = \text{€ } 129.362,50$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

$\text{€ } 129.362,50 - (0 + 5 + 15 + 2 = \text{totale } 22\%) =$

Totale € 100.902,75 arrotondato per eccesso ad € 100.903,00

STIMA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 98,75/mq.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 98,75/mq e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale a cui è stato applicato il coefficiente di riduzione vista la destinazione a giardino pari a 0.18:

$\text{mq. } 32,40 \times \text{€ } 98,75/\text{mq} = \text{€ } 3199,50.$

Si ritiene in questo caso sia opportuno applicare visto lo stato di manutenzione attuale della corte un coefficiente correttivo pari al 50%.

Per cui avremo:

$\text{€ } 3199,50 - 40\% = \text{€ } 1919,70$  arrotondato per eccesso ad € 1920,00.

VALORE LOTTO DI VENDITA:

$\text{€ } 100.903,00$  (villino su due piani) + € 1920,00 (corte di pertinenza esclusiva) = € 102.823,00.

A questa cifra va sottratto l'importo richiamato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia relativo al costo presunto delle procedure per poter rendere l'immobile Legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico, l'esborso delle somme relative alle operazioni catastali da eseguire relativamente alla legittimazione dell'attuale stato dei luoghi interno e le spese tecniche per un totale costo pari a circa € 1500,00.

Per cui avremo:

$\text{€ } 102.823,00 - \text{€ } 1500,00 = 101.323,00$  arrotondato per eccesso a **€ 101.325,00**

| <b>Identificativo corpo</b>                                    | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta Sabaudia (LT) - via del Leone n. 2 | 101,90 mq                       | 0,00 €/mq              | € 0,00                    |                         |               |
|                                                                |                                 |                        |                           | Valore di stima:        | € 101.325,00  |

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Culmone Laura

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Localizzazione immobile
- ✓ N° 2 Altri allegati - B - Sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - C - Documentazione Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - D - Richieste Comune - Amm.re Consorzio
- ✓ N° 5 Altri allegati - E - Atti - Note Iscriz/Trascriz - Sentenze
- ✓ N° 6 Altri allegati - F - Normativa Urbanistica - Vincoli
- ✓ N° 7 Altri allegati - G - Titoli abilitativi
- ✓ N° 8 Altri allegati - H - Documentazione fotografica immobile
- ✓ N° 9 Altri allegati - I - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - L - APE - Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - M - Stima
- ✓ N° 12 Altri allegati - N - Corrispondenza
- ✓ N° 13 Altri allegati - O - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 14 Altri allegati - P - PLANIMETRIE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - via del Leone n. 2  
L'immobile oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituito da una porzione di un villino quadrifamiliare su due piani situato nel "Consorzio Colle Piuccio" zona residenziale collocata poco lontano dal centro del Comune di Sabaudia in provincia di Latina. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nell'area evidenziata nella Tavola 4 di P.R.G. D.R.L. N. 3729 del 2-8-1977 Elaborati adeguati Ottobre 1989 come "ZONA RESIDENZIALE 6" (all. F5.b). Tale area è normata dall'art. 13 ter delle N.T.A. del P.R.G. (vedi all. F5.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo signorile collocati relativamente in prossimità delle principali vie di comunicazione dell'area circostante. Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Isonzo si incrocia la SP 46 Litoranea. Dopo aver oltrepassato Borgo Grappa e la frazione di Bella Farnia prima di intercettare a destra via Principe Biancamano che conduce al centro del Comune di Sabaudia, sempre a destra si incrocia Via Colle Piuccio lungo la quale si trova il Centro Residenziale Colle Piuccio (Foto n. 1/4) all'interno del quale in via del Leone n. 2 si giunge all'immobile pignorato. L'immobile fa parte di un villino quadrifamiliare la cui costruzione è avvenuta tra il 1986 ed il 1989. La distribuzione interna della villetta come detto si sviluppa su due piani nei quali è stata modificata in parte rispetto al titolo abilitativo rilasciato (all. G7), la distribuzione di alcuni ambienti del Piano Terra come si specificherà nel capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia". Il vicino comune di Sabaudia è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione dell'immobile facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Sabaudia è Foglio 84 Part. 113 Sub 4. L'immobile è dotato all'esterno di una zona destinata a giardino che conduce all'ingresso del villino posto sotto una veranda coperta antistante l'abitazione. Il Consorzio Colle Piuccio è dotato delle reti di opere di urbanizzazione che ad oggi sebbene siano state collaudate non sono in buona parte state ancora acquisite al patrimonio comunale. Il villino ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

L'accesso all'immobile a seguito di comunicazione per le vie brevi intercorse con il Custode Immobiliare nominato Avv. Antonio Pierro è avvenuto in data 08.07.2024 (Allegato B5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 113, Sub. 4, Categoria A7, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

STRUMENTI URBANISTICI

PRG

Con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3729 del 02.08.1977 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sabaudia successivamente adeguato alle osservazioni accolte nonché alle Varianti successivamente approvate. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nell'area evidenziata nella Tavola 4 di P.R.G. D.R.L. N. 3729 del 2-8-1977 Elaborati adeguati Ottobre 1989 come "ZONA RESIDENZIALE 6" (all. F5.b). Tale area è normata dall'art. 13 ter delle N.T.A. del P.R.G. (vedi all. F5.a) di seguito riportato: "Art. 13 ter - ZONA RESIDENZIALE 6": In detta zona le costruzioni debbono avere le seguenti caratteristiche: -Casa familiare isolata -Altezza massima ml 7.00 -Numero dei piani 2 compreso il piano terra e piano rialzato -Lotto minimo mq 1:100 -Indice di

copertura 1/10 della superficie del lotto -Distanza minima dai confini ml. 7.00 L'attuazione in questa zona avverrà attraverso piani particolareggiati o piani planovolumetrici consorziali convenzionati. Il Regolamento Edilizio attualmente vigente redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 è stato adeguato alle osservazioni formulate dalla Provincia di Latina, Settore Pianificazione Urbanistica, con nota prot. 85189 del 23/09/2010 e dalla Commissione Urbanistica del 07/06/2011. Tale Regolamento (all.ti F1.a - F1.b) definisce in modo specifico cosa è consentito realizzare nel territorio comunale compresa l'area in cui ricade l'immobile pignorato.

## VINCOLI

### PTP AMBITO TERRITORIALE 13

L'area in questione è denominata O/a nel P.T.P. Regionale adottato nel 1987 ed approvato poi con LL.RR. n. 24 e 25 del 06.07.1998 e normata dall'art. 30 delle N.T.A. che di seguito si riporta (all. F3.a e F3.b): Art.30 - Nella zona O/a (spazi compresi tra il Rio Martino, il Canale Nocchia, la strada Litoranea e la strada di S. Andrea) Da considerarsi come zona di pre-parco, occorre anzitutto orientare la tutela alla protezione della fauna attraverso una serie di provvedimenti: - edificabilità rada (lotto minimo = 4 ettari); - recinzioni esclusivamente in siepi di rovo e staccionate di legno o miste delle due tipologie; - mantenimento delle caratteristiche ambientali vegetazionali palustri e agricole proprie del paesaggio; - eventuale utilizzazione parziale per vivaio. E' consentito il completamento delle opere previste dal piano di lottizzazione convenzionata in località Colle Piuccio e dei tre piani di lottizzazione convenzionata in località Bella Farnia, corrispondenti ai perimetri 13 e 12 (parziale) di espansione residenziale del piano regolatore. Le autorizzazioni per i singoli progetti edilizi non possono essere concesse se comportano ablazione della vegetazione in atto esistente; in generale non possono essere rilasciate autorizzazioni se anteriormente non si sia provveduto a convenzionare con l'autorità comunale un progetto di forestazione delle fasce esterne alle lottizzazioni medesime (contenente la specificazione dei tempi attuativi) atte a garantire l'attenuazione dell'impatto visivo e la creazione di consistenti fasce di rispetto. Per quanto riguarda la lottizzazione convenzionata in località Sacramento, corrispondente al perimetro 8 di espansione del piano regolatore, le autorizzazioni all'edificazione sono subordinate ad un riconvenzionamento che preveda la creazione di una fascia esterna arborata come detto in precedenza; tale fascia deve assumere la dimensione di almeno 200 m. in corrispondenza del lato antistante la foresta demaniale (strada Litoranea). I riferimenti urbanistici generali dell'articolo, riguardano il P.R.G. vigente al 1/1/1986.

### VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 Aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistema del Paesaggio Insediativo) l'area in questione è individuata come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" interessata da "Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti" (art. 26 delle NTA). Nella Tavola B n° 40 - 414 (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, l'area in questione è individuata come: "Vincoli Dichiarativi - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (art. 10 delle NTA) e pertanto l'area di sedime del fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati sebbene ricadente in un'area urbanizzata del PTPR è interessata da beni paesaggistici e per eventuali pratiche edilizie è necessaria l'autorizzazione paesaggistica. La Tavola C che ha "natura descrittiva" e che costituisce comunque riferimento obbligatorio nella presentazione di richiesta di eventuale autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 individua l'area in cui ricade l'immobile pignorato in una "Zona a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici". Si faccia riferimento per quanto sopra illustrato agli allegati F4.a e F4.b.

### VINCOLO PAESAGGISTICO ENTE PARCO

L'area in questione è perimetrata all'interno del Piano del Parco nazionale del Circeo redatto in conformità alla legge 6 dicembre 1991 n. 394 e persegue la tutela dei valori ambientali, naturalistici,



paesistici e storico-culturali del territorio come indicato nella legge istitutiva del Parco 25 gennaio 1934 n. 285 e del D.P.R. 4.04.2004 di istituzione dell'Ente Parco Nazionale del Circeo (all. F2).

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Villetta</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sabaudia (LT) - via del Leone n. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 113, Sub. 4, Categoria A7, Graffato SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 101,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile all'interno si presenta in buone condizioni di manutenzione e si ritiene adatto a garantire ottimali condizioni di occupazione secondo i comuni standard di tipo abitativo civile. All'esterno si rendono necessari interventi di manutenzione di tipo ordinario e straordinario che sono comunque limitati alla presenza di infiltrazioni in una porzione limitata del cornicione sottostante il canale di gronda (Foto n. 27) e di distacchi di intonaco che interessano parte del soffitto e del cornicione della pensilina in oggetto sul prospetto principale in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare (Foto n. 35/38). Inoltre una necessaria manutenzione e/o sostituzione dovrà essere prevista per tutti gli infissi esterni dell'immobile. Il giardino di pertinenza esclusiva del villino si presenta in mediocri condizioni di manutenzione sia nella zona pavimentata ormai invasa dalle erbacce che per quanto riguarda siepi ed essenze arboree e arbustive. Analogamente interventi di straordinaria manutenzione dovranno riguardare il cancello di ingresso e gli impianti di irrigazione ed illuminazione ad oggi dismessi. Dovrà essere sostituita la cassetta postale d'ingresso e l'impianto citofonico. Infine si fa rilevare che ad oggi come verificato dalla scrivente e precedentemente dal Custode Immobiliare durante i sopralluoghi effettuati da entrambi tutte le utenze risultano dismesse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. **** Omissis **** è costituito da una porzione di un villino quadrifamiliare su due piani situato nel "Consorzio Colle Piuccio" zona residenziale collocata poco lontano dal centro del Comune di Sabaudia in provincia di Latina. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nell'area evidenziata nella Tavola 4 di P.R.G. D.R.L. N. 3729 del 2-8-1977 Elaborati adeguati Ottobre 1989 come "ZONA RESIDENZIALE 6" (all. F5.b). Tale area è normata dall'art. 13 ter delle N.T.A. del P.R.G. (vedi all. F5.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo signorile collocati relativamente in prossimità delle principali vie di comunicazione dell'area circostante. Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Isonzo si incrocia la SP 46 Litoranea. Dopo aver oltrepassato Borgo Grappa e la frazione di Bella Farnia prima di intercettare a destra via Principe Biancamano che conduce al centro del Comune di Sabaudia, sempre a destra si incrocia Via Colle Piuccio lungo la quale si trova il Centro Residenziale Colle Piuccio (Foto n. 1/4) all'interno del quale in via del Leone n. 2 si giunge all'immobile pignorato. L'immobile fa parte di un villino quadrifamiliare la cui costruzione è avvenuta tra il 1986 ed il 1989. La distribuzione interna della villetta come detto si sviluppa su due piani nei quali è stata modificata in parte rispetto al titolo abilitativo rilasciato (all. G7), la distribuzione di alcuni ambienti del Piano Terras come si specificherà nel capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia". Il vicino comune di Sabaudia è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione dell'immobile facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Sabaudia è Foglio 84 Part. 113 Sub 4. L'immobile è dotato all'esterno di una zona destinata a giardino che conduce all'ingresso del villino posto sotto una veranda coperta antistante l'abitazione. Il Consorzio Colle Piuccio è dotato delle reti di opere di urbanizzazione che ad oggi sebbene siano state collaudate non sono in buona parte state ancora acquisite al patrimonio comunale. Il villino ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti". L'accesso all'immobile a seguito di comunicazione per le vie brevi intercorse con il Custode Immobiliare nominato Avv. Antonio Pierro è avvenuto in data 08.07.2024 (Allegato B5). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LATINA il 12/06/2023

Reg. gen. 16031 - Reg. part. 11636

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura