
TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 23/2024

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Alessandra LULLI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Riccardo VAVINI

Via Cesare Battisti n. 6

04100 - Latina (LT)

Cell: 328.4879446

e-mail: ing.riccardo.vavini@gmail.com



p.e.c.: riccardo.vavini@ingpec.eu **SOMMARIO**

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14



INCARICO

In data 27/01/2025, il sottoscritto **Dott. Ing. Riccardo VAVINI**, con studio professionale sito in Via Cesare Battisti, 6 - 04100 - Latina (LT), email: ing.riccardo.vavini@gmail.com, P.E.C.: riccardo.vavini@ingpec.eu, Tel. 328/4879446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. e in data 28/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Latina (LT) - Strada del Malconsiglio n. SNC (traversa Fosso della Lestra n. 2475).

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto, è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con annessa corte esclusiva, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Latina e attualmente disposto al piano terra e al piano primo, raggiungibile attraverso una traversa di Via del Malconsiglio (traversa Fosso della Lestra).

Sulla corte esclusiva, in adiacenza all'abitazione, insistono un locale tecnico e una tettoia, nonché un portico realizzato in aderenza al fabbricato principale.

L'abitazione risulta internamente composta al piano terra da un soggiorno, una cucina/pranzo, una dispensa, un bagno e una camera da letto.

Al piano primo è posta una camera da letto, un bagno e uno studio.

Il tutto come si evince dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo in data 06/05/2025, rappresentante lo stato dei luoghi, che si allega alla presente.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Latina (LT) - Strada del Malconsiglio n. SNC (traversa Fosso della Lestra n. 2475).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, tra cui la certificazione notarile a firma del Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina in data 01/03/2024 al R.G. n. 5401 e al R.P. n. 4224.



TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

L'Esecutato risulta essere di stato civile nubile; non risulta essere in possesso di Partiva IVA (vedasi verbale di 1° sopralluogo del 06/05/2025 e Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Latina (LT) in data 20/03/2025).

CONFINI

L'immobile de quo confina a nord con la Particella 100, a ovest con la Particella 100 (distacco sulla richiamata Traversa Fosso della Lestra dalla quale si accede dalla Strada del Malconsiglio) a ovest con la Particella 116 e a sud con la Particella 214, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,05 mq	64,84 mq	1	64,84 mq	2,80 m	Terra
Portico	14,45 mq	14,52 mq	0,95	13,79 mq	2,60 m	Terra
Cortile	220,00 mq	220,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				105,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non sono state oggetto di valutazione le consistenze relative al Piano primo dell'abitazione, al Locale Tecnico e alla Tettoia rilevati in loco in quanto sono da considerarsi abusive e accertate non sanabili in quanto la ragione del credito (iscrizione di ipoteca volontaria del 29/05/2008) è successiva all'ultima Legge di condono edilizio.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1985 al 01/01/1992	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,64 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 30/11/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano Terra
Dal 30/11/2000 al 13/06/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 271,14 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	274	115	2	2	A3	2	5 vani	69 mq	271,14 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito del sopralluogo effettuato in data 06/05/2025, l'abitazione risulta essere in maniera sostanziale difforme rispetto all'ultima planimetria catastale presente in atti, depositata in data 10/10/1985 prot. n. 778415 (che si allega alla presente).

N.B. Tutte le difformità rilevate e sopra descritte dovranno essere oggetto, ai fini fiscali, di aggiornamento catastale sia nel Catasto Terreni con la procedura "PREGEO" sia nel Catasto Fabbricati con la procedura "DOCFA", sostenendo i relativi costi. Nell'ambito dell'aggiornamento nel Catasto Fabbricati si dovrà inoltre rettificare la categoria catastale attuale A/3 "Abitazioni di tipo economico" con la categoria A/7 "Abitazioni in villini", in quanto il bene oggetto di stima è rappresentato, come detto, da una villetta unifamiliare.



PRECISAZIONI

Alla luce di quanto sopra riportato, si evince che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è difforme rispetto a quanto riportato nella Concessione edilizia in sanatoria n. 683/C del 22/11/2000 e tali difformità sono state realizzate SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO e dunque le stesse risultano ABUSIVE e a giudizio dello scrivente "NON SANABILI". L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico - edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

I costi da sostenere per le opere atte al ripristino dello stato legittimato dell'immobile de quo, sono stati calcolati analiticamente con l'utilizzo del Prezzario della Regione Lazio (edizione 2023) e sono riportati all'interno di apposita relazione redatta dall'Esperto e allegata alla presente.

Il costo totale per le suddette opere di demolizione è stimato in € 20.037,50 oltre I.V.A. per legge.

Ai suddetti costi va aggiunto il costo relativo alla pratica edilizia necessaria per l'esecuzione dell'intervento di demolizione e ripristino dell'immobile e all'onorario professionale da corrispondere al tecnico incaricato il quale dovrà produrre tutta la documentazione necessaria.

Il costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia è pari ad € 1.250,00.

Il costo dell'onorario professionale può essere stimato in € 3.000,00 (oltre oneri di legge).

La stima totale del costo da prevedere per la demolizione atta al ripristino dello stato legittimato dell'immobile oggetto di esecuzione è pari ad € **24.287,50**.

N.B. Il suddetto costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

PATTI

Non risulta l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione a eccezione di alcune piccole zone interessate dalla presenza di macchie di umidità (vedasi allegato grafico) e crepe, il tutto di scarsa rilevanza.

In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvisano servitù, censi, livello ed usi civici gravanti sull'immobile pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è caratterizzato da una struttura portante in C.A. con tamponature in muratura e copertura a doppia falda spiovente; esternamente risulta intonacato e tinteggiato.

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche: tramezzi in laterizio con pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno con vetro singolo (dotati di grate in metallo) e portone di ingresso in metallo.

La pavimentazione è in gres, con bagni e cucina maiolicati fino ad un'altezza di circa 2 m.

Sono presenti gli impianti elettrico, tv, idrico-sanitario e di riscaldamento, composto da una caldaia a gpl utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria (alimentata tramite apposito serbatoio interrato) e terminali interni in alluminio.

Il fabbricato risulta allacciato al pubblico acquedotto e alla rete elettrica.

Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene tramite scarico diretto a cielo aperto, senza nessun trattamento, né primario né secondario stesse.

Sono presenti n. 2 condizionatori (dei quali sono 1 risulta attualmente funzionante), n. 1 ventilconvettore (attualmente non funzionante) e un camino a legna.

L'altezza utile interna risulta variabile al piano terra tra 2,80 ml. e 2,90 ml.

L'altezza utile interna risulta del piano primo varia tra 2,30 ml. (minima) e 2,85 ml (massima).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio (sig. **** *Omissis* ****).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2000 al 13/06/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonino	30/11/2000	22785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	20/12/2000	23962	16004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/05/2008
Reg. gen. 15181 - Reg. part. 2764
Quota: 1/1
Importo: € 130.200,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 86.800,00
Rogante: BECCHETTI ENZO
N° repertorio: 13098
N° raccolta: 5374

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Latina il 01/03/2024
Reg. gen. 5401 - Reg. part. 4224
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dall'Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 13/06/2025, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli post - pignoramento gravanti sull'immobile de quo.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in Zona H "Rurale" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile (agli atti non è presente documentazione relativa all'agibilità/abitabilità).

Dalla documentazione tecnica acquisita è stato accertato che l'immobile a destinazione residenziale di cui trattasi è stato realizzato abusivamente, entro i termini stabiliti dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., e successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 683/C rilasciata dal Comune di Latina in data 22/11/2000 a nome del sig. **** *Omissis* ****.

La mancata regolarità urbanistica ai sensi della Legge n. 47/85 e seguenti è motivata dall'aver accertato la presenza di rilevanti difformità sia interne che esterne all'immobile esecutato, oltre alla presenza di un manufatto abusivo realizzato sulla corte esclusiva circostante il fabbricato (vedi elaborato grafico allegato).

I suddetti abusi rilevati e non sanabili, una volta eliminati, potranno ricostituire la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

All'esito del sopralluogo effettuato in data 06/05/2025, l'abitazione risulta essere in maniera sostanziale conforme sia rispetto alla planimetria catastale depositata in atti sia rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 683/C del 22/11/2000 in atti.

L'altezza interna rilevata, relativa al piano terra, è pari a cm. 280 nei locali soggiorno/cucina e pari a cm. 290 nei locali letto 1 e bagno 1, a differenza dell'altezza interna pari a cm. 280 riportata in atti relativa al tutto il piano terra.

L'altezza interna media rilevata, relativa al piano primo, rilevata è pari a cm. 258.

La sagoma dell'abitazione risulta ampliata rispetto a quella rappresentata nel suddetto titolo edilizio in sanatoria con conseguente creazione di nuovi vani utili ed una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra, oltre la sopraelevazione di parte della copertura esistente ricavandone ulteriori vani sfruttando come piano di calpestio parte del solaio esistente.



I 2 piani nei quali si conforma attualmente l'abitazione sono stati messi in comunicazione tramite l'installazione di una scala in legno autoportante.

Il portico, così come riportato nel predetto titolo in sanatoria, è stato oggetto di intervento con alterazione della sua posizione, altezza e superficie.

All'interno della corte esclusiva lungo il confine sud-est è stato realizzato (senza alcun titolo edilizio) un manufatto con struttura portante mista in muratura e legno e manto di copertura in tegole, suddiviso in una porzione chiusa (locale in muratura) adibita locale tecnico, all'interno del quale sono stati posti l'autoclave e la caldaia, e in una porzione aperta (tettoia in legno) adibita a deposito, il tutto contro il muro di confine esistente.

Per riscontro vedasi allegato grafico allegato alla presente e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 683/C del 22/11/2000.

Tutte le difformità rilevate, descritte e riportate nell'elaborato grafico allegato dovranno essere oggetto di apposita demolizione atta a ripristinare lo stato legittimato dell'immobile de quo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Esperto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente.

Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "E".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono ravvisati vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Latina (LT) - Strada del Malconsiglio n. SNC (traversa Fosso della Lestra n. 2475), piano T-1.
L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto oggi è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Latina e disposto al piano terra e al piano primo, raggiungibile attraverso una traversa di Via del Malconsiglio (traversa Fosso della Lestra). Sulla corte esclusiva, in adiacenza all'abitazione, insistono un locale tecnico e una tettoia, nonché un portico realizzato in aderenza al fabbricato principale. L'abitazione risulta ad oggi internamente composta al piano terra da un soggiorno, una cucina/pranzo, una dispensa, un bagno e una camera da letto. Al piano primo è posta una camera da



letto, un bagno e uno studio. Il tutto come si evince dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo in data 06/05/2025, rappresentante lo stato dei luoghi, che si allega alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 142.600,50.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica e catastale innanzi relazionato, 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.

Il valore unitario applicato è stato desunto dalla banca dati O.M.I. riferita all'anno 2024 semestre 2 per la zona extraurbana/zona rurale del Comune di Latina, codice di zona R1, microzona catastale n. 0, considerando il valore medio, tra il minimo e il massimo indicati, il quale tiene conto delle variabili sopra elencate e risulta pari ad € 1.350/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - Strada del Malconsiglio n. SNC (traversa Fosso della Lestra n. 2475), piano T-1	105,63 mq	1.350,00 €/mq	€ 142.600,50	100,00%	€ 142.600,50
Valore di stima:					€ 142.600,50

L'importo innanzi determinato in € 142.600,50 dovrà essere depurato del costo necessario, stimabile in € 24.287,50 circa, per la rimozione delle difformità urbanistiche rilevate e il ripristino dello stato legittimato.

Pertanto il valore finale sarà pari a: € 142.600,50 - € 24.287,50 = € 118.313,00.

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

Latina, 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Riccardo VAVINI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 – VERBALE 1° SOPRALLUOGO DEL 06/05/2025
- ✓ N° 2 – CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA **** *Omissis* ****
- ✓ N° 3 - E.D.M. CATASTALE FG. 274 P.LLA 115
- ✓ N° 4 - VISURA CATASTALE FG. 274 P.LLA 115 SUB. 2
- ✓ N° 5 - PLANIMETRIA CATASTALE FG. 274 P.LLA 115 SUB. 2
- ✓ N° 6 – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 683/C DEL 22/11/2000
- ✓ N° 7 - ELABORATO GRAFICO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 683/C DEL 22/11/2000
- ✓ N° 8 - ELABORATO GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 10 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 13.06.2025_**** *Omissis* ****
- ✓ N° 11 – TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 12 - APE ES. IMM. R.G.E. N. 23-2024
- ✓ N° 13 – RELAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE
- ✓ N° 14 – PROVA NOTIFICA DELLA PERIZIA ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Latina (LT) - Strada del Malconsiglio n. SNC (traversa Fosso della Lestra n. 2475), piano T-1.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto oggi è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Latina e disposto al piano terra e al piano primo, raggiungibile attraverso una traversa di Via del Malconsiglio (traversa Fosso della Lestra).

Sulla corte esclusiva, in adiacenza all'abitazione, insistono un locale tecnico e una tettoia, nonché un portico realizzato in aderenza al fabbricato principale. L'abitazione risulta ad oggi internamente composta al piano terra da un soggiorno, una cucina/pranzo, una dispensa, un bagno e una camera da letto.

Al piano primo è posta una camera da letto, un bagno e uno studio. Il tutto come si evince dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo in data 06/05/2025, rappresentante lo stato dei luoghi, che si allega alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A/3.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato ricade urbanisticamente in Zona H "Rurale" nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Latina.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada del Malconsiglio n. SNC (traversa Fosso della Lestra n. 2475), piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta unifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 115, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	105,63 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione a eccezione di alcune piccole zone interessate dalla presenza di macchie di umidità (vedasi allegato grafico) e crepe, il tutto di scarsa rilevanza. In base a quanto riscontrato non si ritengono necessari urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura esecutiva, classificato nella categoria catastale A/3, di fatto oggi è rappresentato da una villetta isolata unifamiliare a destinazione residenziale, con corte esclusiva, il tutto ubicato nella periferia del Comune di Latina e disposto al piano terra e al piano primo, raggiungibile attraverso una traversa di Via del Malconsiglio (traversa Fosso della Lestra). Sulla corte esclusiva, in adiacenza all'abitazione, insistono un locale tecnico e una tettoia, nonché un portico realizzato in aderenza al fabbricato principale. L'abitazione risulta internamente composta al piano terra da un soggiorno, una cucina/pranzo, una dispensa, un bagno e una camera da letto. Al piano primo è posta una camera da letto, un bagno e uno studio. Il tutto come si evince dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo in data 21/06/2025, rappresentante lo stato dei luoghi, che si allega alla presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio (sig. **** <i>Omissis</i> ****).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/05/2008
Reg. gen. 15181 - Reg. part. 2764
Quota: 1/1
Importo: € 130.200,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Capitale: € 86.800,00
Rogante: BECCHETTI ENZO
N° repertorio: 13098
N° raccolta: 5374

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Latina il 01/03/2024
Reg. gen. 5401 - Reg. part. 4224
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

