
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonietti Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2018 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	25
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	27
Titolarità	27
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	27
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	28
Confini	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	28
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	28



Consistenza.....	29
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	29
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	31
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	32
Dati Catastali	32
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	32
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	33
Patti	34
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	34
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	34
Stato conservativo	34
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	34
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	34
Parti Comuni.....	35
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	35
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	35
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	36
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	38
Stato di occupazione	39
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	39
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	39
Provenienze Ventennali	40
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	40
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	41
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	42



Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	46
Normativa urbanistica	47
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	48
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	48
Regolarità edilizia	48
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	48
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	55
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	60
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	61
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	65
Riepilogo bando d'asta.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2018 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 298.850,07	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 344.355,35	76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	78
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra	78
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	79
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7	81



INCARICO

In data 20/03/2023, il sottoscritto Arch. Antonietti Alessio, con studio in Piazzale Natale Prampolini, 1 - 04100 - Latina (LT), email alessioantonietti@gmail.com, PEC alessio.antonietti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: latitudine 41.462339, longitudine 12.906717)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T (Coord. Geografiche: latitudine 41.447943, longitudine 12.914475)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7 (Coord. Geografiche: latitudine 41.447943, longitudine 12.914475)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GUIDO RENI N.9, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'ufficio è posto al piano rialzato di una palazzina collocata in zona centrale della città di Latina, ben servita da attività commerciali, uffici, parcheggi, aree di mercato, oltre che nelle immediate vicinanze di importanti servizi urbani: giardini pubblici, teatro ed ospedale.

Ampio e luminoso dispone dei seguenti locali: reception, n.5 uffici, n.2 archivi/stanze multiuso, n.3 disimpegni e n.2 wc, per una superficie utile netta totale di circa 149,18 mq.

Il cortile esclusivo di circa 77,58 mq. adibito a giardino permette il soggiorno nello spazio esterno e l'accesso indipendente dalla prospiciente via Canova in alternativa all'accessibilità dalla scala condominiale.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'ufficio è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: Licenza edilizia n.18521 del 05.06.1967, Licenza edilizia di variante n.2552 del 14.02.1968 e Licenza edilizia n.30698/68 del 14.02.1969 per varianti interne.

In particolare, per quanto riguarda l'immobile in oggetto di procedura, dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina risulta che sia stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.99/C del 13.10.1992 per la variazione di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio e presentata una Comunicazione di opere interne (ai sensi dell'art.26 L.47/85) in data 14.07.2000.

Lo stato attuale non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale in quanto l'immobile è stato costituito per accorpamento/fusione delle n.2 unità immobiliari originarie senza autorizzazione edilizia oltre a presentare difformità edilizie e catastali.

La regolarizzazione edilizia può essere effettuata con la S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

L'abitazione in villino si colloca in prossimità della strada della rosa sul versante SUD-EST del Comune di Latina in un ambito a destinazione agricola.

Allo stato attuale è frazionata in 2 appartamenti ben rifiniti, che si sviluppano sui piani seminterrato e piano terra, collegati per mezzo di scale interne e con ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale comune Bene n.3. Un portico sul fronte d'ingresso ed un'ampia terrazza sul fronte retrostante qualificano lo spazio esterno aprendosi sull'ampia area cortilizia adibita a giardino.

L'immobile è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento della superficie, per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, oltre che del frazionamento dell'unità immobiliare ed altri illeciti edilizi che sono stati evidenziati nel capitolo "Regolarità edilizia" della relazione peritale.

Dalle verifiche di sanabilità effettuate sia per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 che della sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo. La viabilità locale è ben collegata con la strada Pontina SS.148 e con il centro urbano, permettendo di raggiungere agevolmente nel raggio di 1 km le principali attività commerciali, supermercati, uffici, ecc...

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Il cortile di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sviluppa una superficie di 2.800 mq. e costituisce la pertinenza comune degli immobili sub 2,3 del villino e del garage/deposito sub 4.

La recinzione sul fronte stradale è realizzata con muro intonacato mentre sugli altri lati di confine con rete metallica e siepe. L'accesso avviene per mezzo di n.2 cancelli carrabili e pedonali in ferro.

La destinazione del terreno da prescrizioni normative del vigente P.R.G. del Comune di Latina risulta Zona H: rurale.

Sull'area del cortile sono stati realizzati dei fabbricati non accatastati e senza autorizzazione edilizia: un'autorimessa con locale tecnico, n.2 porticati in aderenza al villino con struttura in legno e copertura a falde in manto di tegole di laterizio, una piscina ed un basamento pavimentato.

Relativamente all'autorimessa risulta che sia stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, mentre la piscina, i porticati ed il basamento pavimentato non sono oggetto dell'istanza di condono.

Dalle verifiche di sanabilità effettuate per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 e della sanatoria per accertamento di conformità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex art.567 c.p.c. prodotta dal notaio **** Omissis **** di Alba Adriatica (TE) del 20.06.2018 depositata agli atti della procedura risulta completa e regolare.

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di tipo sintetico delle formalità pregiudizievoli di aggiornamento per mezzo del portale telematico Sister con ispezione n.T132102 del 17/05/2023 relativa all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19 dalla quale risultano n.2 formalità successive alla data di redazione del certificato notarile ed in particolare le seguenti:

- ISCRIZIONE del 29.01.2019 - Reg. Part.230 Reg. Gen.1978 del Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 55191 del 28.12.1999 relativo ad Ipoteca in rinnovazione a cui da riferimento la formalità: Iscrizione n.4989 del 1999;
- TRASCRIZIONE del 07.02.2022 - Reg. Part. 2096 Reg. Gen. 2842 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 726/2021 del 08.09.2021 relativo a Verbale di pignoramento immobili.

Sono state quindi effettuate le seguenti ispezioni ipotecarie delle Note relative alle formalità sopracitate:

- ispezione n. T1 17733 del 27.08.2023 della Nota di iscrizione reg.gen 1978 reg.part. 230 presentazione n.3 del 29.01.2019 relativa al rinnovo dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;
- ispezione n. T1 102327 del 17.05.2023 della Nota di trascrizione reg.gen 2842 reg.part. 2096 presentazione n.42 del 07.02.2022 del verbale pignoramento di immobili, dalla quale risulta che gli immobili oggetto di procedura ed in particolare il Bene n.2 abitazione in villini sito in via Corta n.7 a Latina(LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 ed il Bene n.1 ufficio sito in via Guido Reni n.9 a Latina (LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19, sono stati pignorati per la quota 1/2 del diritto di proprietà a favore dei sigg.ri **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** e **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** contro il sig. **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis ****.

Il giorno 13.06.2025 è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipotecaria di tipo sintetico delle formalità pregiudizievoli di aggiornamento per mezzo del portale telematico Sister con ispezione n.T1403 del 13/06/2025 relativa all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19 dalla quale risultano ulteriori n.2 formalità successive alla data di redazione del certificato notarile ed in particolare le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 05.02.2024 - Reg. Part.2326 Reg. Gen.2954 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1367/2024 del 04.01.2024 relativo a Verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 24.04.2024 - Reg. Part.8376 Reg. Gen.10688 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 384/2024 del 15.04.2024 relativo a Verbale di pignoramento immobili.

Sono state quindi effettuate le seguenti ispezioni ipotecarie delle Note relative alle formalità sopracitate:

- ispezione n. T1 1461 del 13.06.2025 della Nota di trascrizione reg.gen 2954 reg.part. 2326 presentazione n.93



del 05.02.2024 del verbale pignoramento di immobili, dalla quale risulta che gli immobili oggetto di procedura ed in particolare il Bene n.2 abitazione in villini sito in via Corta n.7 a Latina(LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 ed il Bene n.1 ufficio sito in via Guido Reni n.9 a Latina (LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19, sono stati pignorati per la quota 1/2 del diritto di proprietà a favore dei sigg.ri **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** e **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** contro il sig. **** Omissis **** avente C.F. **** Omissis ****;

- ispezione n. T1 1461 del 13.06.2025 della Nota di trascrizione reg.gen 10688 reg.part. 8376 presentazione n.12 del 24.04.2024 del verbale pignoramento di immobili, dalla quale risulta che gli immobili oggetto di procedura ed in particolare il Bene n.2 abitazione in villini sito in via Corta n.7 a Latina(LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 ed il Bene n.1 ufficio sito in via Guido Reni n.9 a Latina (LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19, sono stati pignorati per la quota 1/2 del diritto di proprietà a favore dei sigg.ri **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** e **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** contro il sig. **** Omissis **** avente C.F. **** Omissis ****.

La documentazione ipotecaria acquisita viene posta in allegato alla presente CTU.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e di stato di famiglia acquisito in data 12.05.2023 con protocollo ANPR: 1284680189 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Latina risulta che l'esecutata **** Omissis **** sia di stato libero.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e di stato di famiglia acquisito in data 17.06.2025 con protocollo ANPR:2406930081 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Latina risulta che l'esecutato **** Omissis **** sia di stato libero.

CONFINI

L'immobile pignorato ed il cortile pertinenziale esclusivo dalle risultanze catastali risulta confinante con i seguenti immobili:

- al sottostante piano seminterrato con le autorimesse sub 7, 8, 26,27, le cantine sub 16 e 25 e gli spazi comuni sub 29;



- al sovrastante piano primo con gli appartamenti sub 20 e 21;
- al lato Nord con l'autorimessa sub 6 e la rampa sub 28;
- al lato Sud con la terrazza della cantina sub 25 e la strada via Guido Reni;
- al lato Est con la strada via Antonio Canova;
- al lato Ovest con la scala, androne ed il cortile condominiale sub 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	149,18 mq	173,37 mq	1	173,37 mq	3,00 m	Terra
Terrazza	8,18 mq	8,18 mq	0,45	3,68 mq	0,00 m	Terra
Giardino	77,58 mq	83,28 mq	0,18	14,99 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				192,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,04 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata sulla base del rilievo dello stato attuale effettuato durante i sopralluoghi del 13.04.2023 e 27.06.2023. In particolare il sottoscritto dopo aver riscontrato rilevanti difformità catastali ha proceduto a misurare per mezzo di rotella metrica e misuratore laser tutti gli spazi dell'immobile sia interni che esterni (cortile esclusivo e terrazzi).

Al rilievo ha fatto seguito l'elaborazione della TAV.1 Lotto 1 Bene n.1 - ufficio - Rilievo stato attuale" dal quale sono state determinate le consistenze.

In data 27.06.2025 è stato effettuato un'ulteriore sopralluogo per accertare che lo stato dell'immobile non avesse subito variazioni.

Divisibilità del bene.

Si premette che dall'esame della documentazione agli atti dell'ufficio S.U.E. del Comune di Latina ed in particolare:

- elaborato grafico allegato alla Licenza di costruzione di variante n. 30698 del 14.02.1969;
- Concessione edilizia in sanatoria n.99/C rilasciata il 13.10.1992 per variazione di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio;

risulta che originariamente l'immobile era costituito da n.2 unità immobiliari distinte identificate catastalmente al NCEU del Comune di Latina (LT) al Foglio 146 part.87 sub 1 (int.1) e sub 2 (int.2) e che successivamente sono state variate catastalmente con prot.n.4792.1/1999 del 03.12.1999 ed hanno originato l'unità immobiliare sub 19 per accorpamento/fusione e ristrutturazione.

Inoltre dall'esame della documentazione esaminata agli atti dell'ufficio S.U.E. del Comune di Latina relativamente all'accorpamento/fusione in un'unica unità immobiliare non sono state riscontrate autorizzazioni edilizie.

Il CTU pertanto ritiene che il bene, essendo originariamente composto da n.2 unità immobiliari come da titolo



edilizio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Licenza di costruzione di variante n. 30698 del 14.02.1969, in osservanza della normativa urbanistica vigente del Comune di Latina, sia frazionabile comodamente in n.2 unità immobiliari.

Si fa presente che per il frazionamento, oltre ai costi delle opere edili e delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori, aggiornamento catastale, ecc...), sono previsti i pagamenti degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, che potranno essere quantificati al momento della presentazione della pratica edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1999 al 28/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Piano T
Dal 28/12/1999 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Piano T
Dal 22/07/2010 al 19/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Rendita € 2.355,04 Piano T
Dal 19/01/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Rendita € 2.355,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale 170 mq Rendita € 2.355,04 Piano T

La cronistoria catastale è stata elaborata dalle risultanze della visura storica catastale n.T79472/2023 del 17/05/2023 effettuata per mezzo del portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'esame della relazione notarile, della documentazione agli atti della procedura e degli atti di provenienza acquisiti dal sottoscritto risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	87	19	1	A10	U	8 vani	170 mq	2355,04 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante i sopralluoghi effettuati in data 13.04.2023 e 27.06.2023 presso l'immobile pignorato sono state riscontrate delle rilevanti difformità catastali dello stato attuale in confronto con l'ultima planimetria catastale agli atti presentata il 03.12.1999 ed acquisita telematicamente per mezzo del portale Sister in data 12.04.2023 con prot.n.T402508.

Pertanto è stato necessario effettuare il rilievo completo dell'immobile per individuare le difformità catastali con il metodo della sovrapposizione della planimetria di rilievo dello stato attuale con l'ultima planimetria catastale agli atti.

E' stata pertanto elaborata la "TAV.2 Lotto 1 Bene 1 ufficio - verifica di conformità catastale".

In particolare dalla verifica effettuata con il metodo della sovrapposizione si evidenziano le seguenti difformità catastali:

- la diversa distribuzione degli spazi interni con una diminuzione del numero dei vani catastali;
- l'arretramento della recinzione di confine comportante una diversa superficie del cortile di proprietà esclusiva.

La planimetria catastale quindi deve essere aggiornata.

Per quanto riguarda i dati di superficie catastale non sono corretti in quanto non vengono considerate le superfici catastali del cortile pertinenziale, essendo della tipologia "Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della u.i.u. trattata", e quelle dei balconi, essendo della tipologia di "Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali con funzione principale o accessori".

I coefficienti di calcolo della superficie catastale per quanto concerne la categoria A10 - uffici sono i seguenti:

- ambienti A1 (vani principali e accessori): coefficiente moltiplicatore di superficie pari a 1,00;
- ambienti D (terrazzi): coefficiente moltiplicatore di superficie pari a 0,10;
- ambienti F (corte esclusiva): coefficiente moltiplicatore di superficie pari a 0,10.

Inoltre il cortile esclusivo non risulta che sia graffato all'immobile sub 19.

In conclusione sarà quindi necessario presentare un DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, oltre che della superficie catastale e l'assegnazione di un subalterno al cortile esclusivo graffato all'immobile sub 19.

Come evidenziato nel capitolo "Regolarità edilizia" sono state rilevate delle difformità edilizie che devono essere regolarizzate per mezzo di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. n.380/2001).

Pertanto, essendo richiesto un titolo abilitativo per la regolarizzazione edilizia, non è possibile al CTU effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.



PATTI

Dall'esame della documentazione agli atti non sono stati rilevati patti relativi all'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo generale discreto nonostante sia riscontrabile la vetustà delle finiture (pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni) e degli impianti.

In particolare si evidenzia che:

- le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco e non presentano fenomeni di umidità, salvo in alcuni punti in corrispondenza dei parapetti sotto finestra;
- la pavimentazione realizzata interamente in finto parquet di tipo flottante è in buone condizioni e solo in alcuni punti presenta delle riparazioni (wc);
- i rivestimenti in ceramica dei wc e dei locali di servizio sono in buono stato;
- gli infissi in legno verniciato bianco, data la vetustà richiedono manutenzione con trattamenti di carteggiatura e verniciatura;
- gli infissi interni in legno (porte con sopra luce in vetro) sono integri ed in buono stato di manutenzione;
- gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti;
- l'impianto termico è di tipo misto, l'impianto tradizionale con caldaia e radiatori non è funzionante in quanto pur essendo installati i radiatori in tutti gli ambienti non è installata la caldaia, mentre l'impianto di climatizzazione realizzato con motori esterni e split installati su tutti gli ambienti è in buone condizioni di funzionamento;
- la pavimentazione in cls del cortile esterno si presenta deteriorata dai fenomeni atmosferici.

In data 27.06.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile ad esito del quale non si rilevano variazioni dello stato manutentivo, se non per la sostituzione del climatizzatore split con motore esterno della hall dell'ufficio.

PARTI COMUNI

L'immobile come specificato al capitolo "Vincoli ed oneri condominiali" è collocato in un contesto condominiale. Le parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte sono indicate dal Regolamento condominiale allegato al Verbale di deposito di regolamento di condominio del notaio Giuseppe Celeste di Latina del 20.12.1999 Rep. 43610 trascritto al Reg.gen. 25913 Reg. part. 15988 il 28.12.1999, che il sottoscritto ha acquisito per mezzo email dallo studio notarile Giuseppe Celeste in data 15.05.2023.

In particolare all'art.2 del Regolamento condominiale si legge testualmente:

" Costituiscono parti di proprietà comune, in modo inalienabile ed indivisibile per tutti i comproprietari, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà :

- le fondazioni dell'edificio, le strutture portanti, il lastrico solare dell'edificio, l'atrio d'ingresso, gli anditi fino all'ingresso di ogni singolo appartamento, il vano scala, il vano di corsa dell'ascensore, il vano del servizio dell'ascensore, il locale autoclave con i relativi impianti, le zone interne di manovra e di accesso ai garages;
- gli impianti idrici ed elettrici dei locali d'uso comune;
- la fognatura ed i condotti di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas e l'energia elettrica fino al punto di diramazione degli impianti stessi agli appartamenti di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- in generale tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono



indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso".

Il regolamento condominiale viene posto in allegato alla CTU.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione non risultano gravami di tipo servitù attive o passive relative all'immobile pignorato, inoltre si precisa che sull'area dove è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'immobile non sono presenti censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile e dalla documentazione esaminata con accesso agli atti effettuato il 09.05.2023 presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina sono state rilevate informazioni sulle caratteristiche costruttive.

La palazzina di cui è parte l'immobile pignorato è stata realizzata con le seguenti tecnologie costruttive:

- struttura portante con intelaiatura di pilastri e travi di c.a.;
- fondazioni presumibilmente in plinti di c.a.;
- solai latero-cementizi del tipo gettato in opera;
- tamponatura a cassetta in parte realizzato in cortina di laterizi ed in parte intonacato;
- partizioni interne realizzate in laterizi forati ed intonacate;
- tetto a falde inclinate;
- infissi di tipo finestra e portafinestra in legno a vetro singolo.

Riguardo le opere in c.a. è stato rilasciato il certificato di collaudo a firma dell'ing. **** Omissis **** in data 15.07.1968 prot.41590 del 26.07.1968.

In particolare l'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche:

- esposizione sui 4 punti cardinali;
- altezza interna utile pari a circa 3,00 m.;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate in bianco;
- pavimentazione in finto parquet di tipo flottante;
- rivestimenti in ceramica smaltata bianca del formato 20x20 per i wc ed i locali di servizio;
- porte di tipo a battente ed n.1 porta di tipo scorrevole in legno tamburato;
- vetrata e sopra luce in vetro in alcune pareti di partizione per l'illuminazione indiretta;
- n.2 portoncini di ingresso dall'andito condominiale in legno con serratura sovrapposta;
- finestre e portafinestre in legno e vetro singolo;
- n.1 portoncino a due ante con vetrocamera in alluminio nero per l'ingresso dal cortile a sostituzione della portafinestra originale;
- n.1 finestra a n.2 ante scorrevoli con vetrocamera in alluminio bianco a sostituzione della finestra originale;
- impianto termico di tipo misto con climatizzatori caldo-freddo (split e motori esterni) e di tipo tradizionale con elementi radianti e caldaia esterna (attualmente non installata);
- impianto idrico-sanitario con allaccio alla rete di scarico e scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;



- sollevatore in acciaio installato sul cortile in adiacenza al terrazzo per l'accessibilità all'ufficio da parte dei disabili.

L'immobile dispone di un cortile esclusivo interamente recintato della superficie utile netta di circa 77,58 mq. sul versante EST prospiciente la via Antonio Canova da cui è possibile accedere per mezzo di n.2 cancelletti pedonali.

La recinzione è materializzata sul fronte stradale Est e Sud con muretto in laterizi a faccia vista e sovrapposta ringhiera in ferro verniciato per un'altezza totale di circa 1,40 m., mentre sul lato Ovest, per mezzo di rete metallica e siepe.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla società **** Omissis **** di **** Omissis **** e **** Omissis **** avente Partita IVA n. **** Omissis ****, i cui titolari risultano essere gli attuali comproprietari dell'immobile.

Si fa presente che il sottoscritto ha richiesto la verifica di registrazione degli atti privati relativi al Bene n.1 all'Agenzia delle Entrate per mezzo PEC in data 10.05.2023 e 20.06.2023. In risposta è stata ricevuta comunicazione da parte dell'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate tramite PEC il 16.05.2023 e 03.07.2023 dalle quali si rileva che dalle verifiche effettuate non risultano registrati atti privati pertinenti l'immobile pignorato.

Copia della documentazione viene allegata alla CTU.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1985 al 28/12/1999	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pierantoni di Latina	28/11/1985	36393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	11/12/1985	12167	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/1999 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Antonio Alfonsi di Latina	28/12/1999	55190	12660
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	29/12/1999	25994	16043
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Latina	13/01/2000	152	
Dal 22/07/2010 al 19/01/2011	**** Omissis ****	attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi in sede di separazione legale tra coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta di Latina	22/07/2010	9199	2239
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	29/07/2010	20266	12216
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Latina	29/07/2010	10682	
Dal 19/01/2011	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta di Latina	19/01/2011	9393	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	20/01/2011	1513	1116
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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza non sono stati depositati nel fascicolo della procedura pertanto sono stati acquisiti dal sottoscritto presso l'archivio notarile di Latina. In particolare sono stati acquisiti i seguenti atti:

- atto di compravendita del notaio Antonio Alfonsi di Latina del 28/12/1999 Rep.55190 Racc.12660 per il quale è stato trasferito all'esecutata **** Omissis **** il diritto di proprietà del bene per la quota indivisa pari a 1/2 in regime di comunione di beni con il coniuge **** Omissis ****;
- atto di attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi del notaio Andrea Coletta del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239 per il quale è stato trasferito da parte del sig.**** Omissis **** all'esecutata il diritto di proprietà del bene per la quota indivisa pari a 1/4;
- atto di donazione del notaio Andrea Coletta di Latina del 19/01/2011 Rep. 9393 Racc. 2391 per il quale i coniugi sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** donano all'esecutato **** Omissis **** i diritti di proprietà del bene per la quota indivisa pari a 1/2.

Copia della documentazione viene posta in allegato alla CTU.

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 29/12/1999
Reg. gen. 25995 - Reg. part. 4989
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 271.139,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Antonio Alfonsi di Latina
Data: 28/12/1999
N° repertorio: 55191
Note: Si fa presente che l'importo dell'ipoteca rilevato dalla Nota di Iscrizione risulta di 525.000.000 Lire e pertanto è stato inserito l'importo convertito in euro. La sig.ra **** Omissis **** risulta iscritta in qualità di terza datrice di ipoteca.
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2090 - Reg. part. 263
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
Importo: € 178.640,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Equitalia Sud s.p.a. di Roma



Data: 02/02/2015

N° repertorio: 525

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 24/05/2017
Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1641
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 10.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione seconda Civile
Data: 12/07/2016
N° repertorio: 2468
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/06/2017
Reg. gen. 14439 - Reg. part. 2188
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione Prima Civile
Data: 28/05/2012
N° repertorio: 3837
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/01/2019
Reg. gen. 1978 - Reg. part. 230
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 271.139,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Antonio Alfonsi di Latina
Data: 28/12/1999
N° repertorio: 55191
Note: La sig.ra **** Omissis **** risulta iscritta in qualità di terza datrice di ipoteca. Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 29/12/1999 al Reg.part. 4989 Reg.gen. 25995. A riguardo della presente nota è stata effettuata ispezione ipotecaria n.T1 17733 del 27/08/2023 che viene posta in allegato alla CTU.

Trascrizioni

- **atto tra vivi - regolamento condominio**
Trascritto a Latina il 28/12/1999
Reg. gen. 25913 - Reg. part. 15988
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/05/2018
Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961



Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelate - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 07/02/2022

Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2096

Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A riguardo della presente nota è stata effettuata l'ispezione ipotecaria n.T1 102327 del 17/05/2023 che viene posta in allegato alla CTU.

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/02/2024

Reg. gen. 2954 - Reg. part. 2326

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 24/04/2024

Reg. gen. 10688 - Reg. part. 8376

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono indicativamente i seguenti:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
- imposta di bollo 59€
- taxa ipotecaria 35€

Si precisa che, per quanto riguarda l'imposta ipotecaria per le note di cancellazione/restrizione di ipoteca, l'Agenzia delle Entrate con Circolare n.8 del 04/03/2015 ha stabilito che "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."

Pertanto l'importo degli oneri per le cancellazioni/restrizioni sarà determinata dall'ufficio competente all'atto della presentazione della richiesta essendo noto l'importo di aggiudicazione dei beni.

Il minimo dell'imposta ipotecaria è stata stabilita in 200€.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte dagli Istituti di Credito a seguito della concessione di prestiti di durata superiore ai 18 mesi, in base all'art.15 del D.P.R. n.601 del 29/09/1973, gli oneri consistono nella sola taxa ipotecaria determinata in misura fissa di 35€.



In conclusione si stima che gli oneri di cancellazione per le formalità da cancellazione/restrizione sono i seguenti:

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Latina il 29/12/1999 Reg. gen. 25995 - Reg. part. 4989
(N.B. con Nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione Reg.gen. 1978 Reg.part.230 presentazione n.3 del 29/01/2019 l'ipoteca è stata rinnovata)
tassa ipotecaria = 35€

- nota di cancellazione dell'Iscrizione ipotecaria legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) iscritta a Latina il 03/02/2015 Reg. gen. 2090 - Reg. part. 263
imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
imposta di bollo = 59€
tassa ipotecaria = 35€
Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Latina il 24/05/2017 Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1641
imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
imposta di bollo = 59€
tassa ipotecaria = 35€
Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Latina il 27/06/2017 Reg. gen. 14439 - Reg. part. 2188
imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
imposta di bollo = 59€
tassa ipotecaria = 35€
Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 14/05/2018 Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961
imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
imposta di bollo = 59€
tassa ipotecaria = 35€
Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria di rinnovazione iscritta a Latina il 29/01/2019 Reg. gen. 1978 - Reg. part. 230:
tassa ipotecaria = 35€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 07/02/2022 Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2096
imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
imposta di bollo = 59€
tassa ipotecaria = 35€
Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 05/02/2024 Reg. gen. 2954 -



Reg. part. 2326

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 24/04/2024 Reg. gen. 10688 - Reg. part. 8376

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare le seguenti ispezioni ipotecarie:

- ispezione ipotecaria n.T1403 del 13/06/2025 relativa all'elenco sintetico di aggiornamento delle formalità;
- ispezione ipotecaria n.T1 17733 del 27/08/2023 Nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione Reg.gen. 1978 Reg.part.230 presentazione n.3 del 29/01/2019 ;
- ispezione ipotecaria n.T1 102327 del 17/05/2023 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento Reg.gen. 2842 Reg.part.2096 presentazione n.42 del 07/02/2022;
- ispezione ipotecaria n.T1 1461 del 13/06/2025 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento Reg.gen. 2954 Reg.part.2326 presentazione n.93 del 05/02/2024;
- ispezione ipotecaria n.T1 1461 del 13/06/2025 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento Reg.gen. 10688 Reg.part.8376 presentazione n.12 del 24/04/2024.

La documentazione acquisita viene allegata alla presente CTU.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle prescrizioni normative di P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato il 13.01.1972 con D.M. 6476 e delle relative N.T.A. Norme Tecniche d'Attuazione, si rileva alla Tav.n.3 di zonizzazione che l'area su cui è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, ricade nell'ambito di zonizzazione: R3 "Prampolini"- Ridimensionamento viario ed edilizio.

Dall'esame del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 l'area ricade nell'ambito del "Paesaggio degli insediamenti urbani" e pertanto non è interessata da vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso atti effettuato presso gli uffici del S.U.E. del Comune di Latina il 09.05.2023 risulta che per la realizzazione dell'edificio a destinazione residenziale (palazzina) di cui fa parte l'immobile pignorato, siano state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n.18521 rilasciata dal Comune di Latina (LT) il 05.06.1967 (parere favorevole Comm. Ed. n.10 del 22.02.1967);
- Autorizzazione edilizia n.2552 del 14.02.1968 per variante (parere favorevole Comm. Ed. n.32 del



02.02.1968);

- Autorizzazione edilizia n.30698 /68 del 14.02.1969 di varianti interne (parere favorevole Comm. Ed. n.10 del 05.02.1969);

- Autorizzazione edilizia n.13612 del 13.10.1969 per realizzazione di un locale di sgombero nel piano seminterrato dell'area pertinenziale (parere favorevole Comm. Ed. n.2 del 14.06.1969);

- Certificato di collaudo delle opere in c.a. e murature dell'ing.**** Omissis **** vistato dalla Prefettura di Latina n.41590 del 26.07.1968;

- Autorizzazione di abitabilità prot. 6232 reg.cert. 4323 del 22.10.1969 rilasciata dal Comune di Latina.

Riguardo l'immobile nello specifico sono state riscontrate presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art.26 L.47/85 firmata dal sig. **** Omissis **** in data 14.07.2000 con relativa asseverazione del tecnico arch. **** Omissis ****, acquisita dall'ufficio edilizia privata del Comune di Latina con prot.64581 del 17.07.2000. Si precisa che a riguardo non sono stati depositati elaborati grafici delle opere in quanto non era richiesto dalla normativa.

Presso l'ufficio U.O.C. Condono del Comune di Latina con l'accesso agli atti effettuato in data 08.06.2023 è stata riscontrata la seguente Concessione edilizia:

- Concessione edilizia in sanatoria n.99/C rilasciata il 13.10.1992 per la variazione di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Si fa presente che nel fascicolo della pratica di condono sopraccitata è stata rilevata solo la copia della concessione non originale e non era presente altra documentazione (elaborato grafico, istanza di condono, ecc...).

Dall'esame della documentazione non risulta che siano state presentate pratiche edilizie relative all'accorpamento/fusione delle originarie unità immobiliari int.1 (sub 1) e int.2 (sub 2) che ha dato origine all'unità immobiliare attuale identificata con il sub 19.

Durante l'incontro effettuato in data 04.08.2023 con l'esecutata non mi è stata fornita ulteriore documentazione pertinente lo stato di regolarità edilizia dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Durante i sopralluoghi effettuati il 13.04.2023 e 27.06.2023 sono state riscontrate delle difformità catastali ed edilizie che hanno comportato la necessità di effettuare il rilievo completo dello stato attuale dell'immobile.

Si è proceduto pertanto ad effettuare la verifica di conformità edilizia con il metodo della sovrapposizione dell'elaborato grafico di progetto allegato alla Autorizzazione edilizia n.30698 /68 del 14.02.1969 di varianti interne con il rilievo dello stato attuale che ha portato all'elaborazione della "Tav.3 Lotto 1 Bene 1 ufficio - verifica conformità edilizia".

Si sono quindi evidenziate le seguenti difformità riscontrate:

- la forometria dei prospetti (superficie e posizione delle portefinestre e finestre);

- la fusione in un'unica unità immobiliare degli immobili originari int.1 (sub 1) e int.2 (sub 2) per mezzo della demolizione della tamponatura divisoria;

- la diversa partizione degli spazi interni;



- la superficie interna risulta che sia minore rispetto a quella di progetto per una differenza di superficie di circa 0,75 mq.;
- la superficie e posizione delle rampe di scale di collegamento con il cortile esclusivo;
- la realizzazione della recinzione del cortile esclusivo per mezzo di muro con sovrapposta ringhiera sul confine Nord e dell'installazione di rete metallica sul lato Sud.

Regolarizzazione degli abusi edilizi

Considerate le difformità edilizie sopracitate il CTU ha proceduto in primo luogo a verificare la possibilità di presentare istanza di condono attraverso la procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art.40 comma 6 della legge n.47/1985.

Si è quindi esaminata la documentazione agli atti dalla quale risulta che:

- la realizzazione degli abusi non ha data certa;
- la data d'insorgenza delle ragioni del credito fa riferimento all'emissione del Decreto Ingiuntivo n.2069/2015 emesso dal Tribunale ordinario di Latina il 03.12.2015 e quindi in data successiva al 02.10.2003 di entrata in vigore della legge sul condono n.326/2003.

Pertanto essendo la data d'insorgenza delle ragioni del credito successiva all'entrata in vigore della Legge sul condono n.326/2003 la procedura di riapertura dei termini di presentazione di istanza di condono non è applicabile.

In secondo luogo si è verificata la sanabilità delle difformità edilizie riscontrate per mezzo della presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria (ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. n.380/2001).

Considerando che le difformità rilevate non riguardano la struttura, non comportano un ampliamento della superficie, e che l'immobile necessita dell'adeguamento del bagno per disabili ai sensi della Legge n.13/1989, la disciplina edilizia D.P.R.380/2001 permette la sanatoria dell'intervento illecito previa la presentazione di pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pecuniaria.

La pratica di S.C.I.A. in sanatoria comporta la presentazione degli elaborati grafici di rilievo, della documentazione tecnica ed amministrativa richiesta, la relazione ed asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

I costi stimati delle opere edili di adeguamento del bagno per disabili e di regolarizzazione con S.C.I.A. in sanatoria sono i seguenti:

- opere edili di adeguamento del wc 2 per disabili = 3.000 €
 - sanzione (art.22, comma 2, lett.c), L.R. n.15/2008) = 1.000€
 - diritti di accesso agli atti = 100€
 - diritti di istruttoria = 150€
 - spese tecniche presentazione S.C.I.A.(rilievo, elaborazione grafica, direzione lavori, relazione tecnica asseverata, documentazione allegata)= 1.750€
 - aggiornamento catastale Docfa = 800€
 - tributi per variazione catastale = 50€
- Totale = 6.850€

Abitabilità

Si fa presente che l'abitabilità rilasciata dal Comune di Latina il 22.10.1969 con prot. 6232 reg.cert. 4323 relativa al complesso immobiliare di cui fa parte l'ufficio, a seguito della fusione delle n.2 unità immobiliari originarie e il cambio di destinazione d'uso ad ufficio non è più valida.

Pertanto, successivamente alla sanatoria ed all'aggiornamento catastale, per ottenere l'agibilità dell'immobile, sarà necessario presentare la pratica S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità (ai sensi dell'art. 24 D.P.R.380/2001, art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241).



Si deve tenere in considerazione che dovranno essere effettuate le opportune verifiche sugli impianti e redatte da parte di un tecnico abilitato le dichiarazioni di rispondenza tecnica degli impianti (ai sensi dell'art.7 comma 6 del D.M. n.37/2008) che andranno allegate alla documentazione.

I costi stimati di presentazione della pratica S.C.A. per Agibilità sono i seguenti:

- sanzione per ritardo nella presentazione (art.24 comma 3 D.P.R. 380/2001) immobili uso ufficio di volumetria compresa tra 300 e 500 mc = 240€
 - diritti di accesso agli atti = 100€
 - n.2 marche da bollo = 32€
 - diritti di istruttoria S.C.A. = 258€ + 0,1 €/mc = 258 + (173 mq.x 3m.) x 0,1 €/mc = 309,90€
 - spese tecniche presentazione S.C.A.(rilievo, elaborazione grafica, relazione tecnica asseverata, documentazione allegati)= 1.250€
 - verifiche tecniche e dichiarazioni di rispondenza impianti = 1.000€
- Totale = 2.931,90€

Si precisa che i costi preventivati andranno meglio definiti in fase di presentazione delle pratiche stesse ed il buon esito della pratica dipenderà dalle verifiche effettuate e dalla documentazione prodotta.

Importo totale della spesa per la regolarizzazione edilizia

La spesa per la regolarizzazione edilizia (S.C.I.A. in sanatoria e la S.C.A. per Agibilità) è il seguente:

Totale spese di regolarizzazione edilizia = (6.850,00€ + 2.931,90€) = 9.781,90€

Dichiarazioni di conformità impianti.

Durante i sopralluoghi effettuati sono state richieste informazioni all'esecutata sull'esistenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, alle quali non mi ha saputo dare risposta.

Pertanto, non avendo informazioni specifiche il CTU ritiene opportuno considerare che gli impianti non sono provvisti di dichiarazione di conformità.

Nel caso sia necessario, nell'ipotesi che gli impianti siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M.37/08, è possibile sostituire la Dichiarazione di Conformità con una Dichiarazione di Rispondenza (ai sensi dell'art.7 comma 6 del D.M. n.37/2008) redatta da un tecnico abilitato dopo l'accertamento e verifica della rispondenza dell'impianto alla normativa.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Durante i sopralluoghi effettuati presso gli immobili lo scrivente ha richiesto all'esecutata copia o informazioni specifiche sull'esistenza dell'A.P.E. e del libretto d'impianto relativa all'immobile pignorato.

L'esecutata mi riferiva non era a conoscenza dell'esistenza dell'A.P.E. e del libretto d'impianto.

Nonostante il sollecito della richiesta inviato il 28.06.2023 per mezzo PEC sia ai legali di parte e per conoscenza all'esecutata inviata il 11.07.2023, non ho ricevuto risposta nè mi è stata consegnata copia della documentazione richiesta in occasione dei sopralluoghi effettuati successivamente.

Si fa presente che l'accesso agli atti presso il portale telematico <https://www.apelazio.enea.it/> permette di effettuare la ricerca di A.P.E. solo nel caso fossero noti dati specifici riguardo le modalità d'invio:

- per mezzo RRR : la data di accettazione da parte della Regione Lazio;
- per mezzo PEC: l'oggetto, il nome del tecnico certificatore e la data di trasmissione della PEC ovvero la stringa;
- presso lo sportello di deposito della Regione Lazio : la data di deposito ed eventualmente il protocollo;
- per mezzo dello sistema APE Lazio : il codice identificativo dell'APE e il nome del certificatore abilitato.

Pertanto, non avendo informazioni specifiche sufficienti per effettuare la richiesta di accesso agli atti, in data 10.08.2023 ho inviato email all'ufficio della Direzione Regionale APE Lazio, chiedendo informazioni sulla possibilità di redigere e trasmettere l'A.P.E. in conformità alle normative vigenti, essendo l'immobile nelle seguenti condizioni:



- in assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica;
- in assenza di un libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica;
- in presenza di impianto termico misto realizzato con condizionatori installati con motore esterno e split su tutti i locali ed impianto tradizionale con elementi radianti (termosifoni) presenti in tutti i locali ma del quale non è installata la caldaia.

In risposta ho ricevuto dalla Direzione Regionale A.P.E. Lazio, per mezzo email il 11.08.2023, comunicazione da cui si evince che non è possibile trasmettere un A.P.E. in assenza dell'allegazione del libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Pertanto al sottoscritto non è possibile redigere e depositare l'A.P.E. dell'immobile in conformità alle normative vigenti.

La documentazione viene depositata in allegato alla CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.472,83

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il condominio di cui fa parte l'immobile pignorato è dotato di un regolamento condominiale di tipo contrattuale depositato con verbale del notaio Giuseppe Celeste di Latina del 20.12.1999 Rep. 43610 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 28.12.1999 al Reg.gen. 25913 Reg. part. 15988.

Il sottoscritto ne ha pertanto richiesto copia allo studio notarile Giuseppe Celeste di Latina inviando email il 12.05.2023 e ne ha acquisito copia digitalizzata per mezzo email ricevuta il 15.05.2023.

La copia del regolamento condominiale viene posta in allegato alla CTU.

Riguardo lo stato dei pagamenti delle spese condominiali ordinarie e straordinarie degli ultimi due anni, oltre che la tabella di ripartizione millesimale delle parti comuni aggiornata e la documentazione relativa ad eventuali cause in corso, sono state acquisite informazioni e copia della documentazione dall'amministratore pro-tempore dott.**** Omissis **** del condominio di via Guido Reni n.9 Latina in data 19.05.2023 e 05.07.2023.

Successivamente, essendo stata riunita la procedura esecutiva immobiliare alla R.G.E.122/2024 e considerato il tempo intercorso, il sottoscritto ha richiesto l'aggiornamento dello stato dei pagamenti condominiali all'amministratore pro-tempore inviando PEC in data 13.06.2025 alla quale in data 30.06.2025 ricevevo risposta per mezzo PEC.

Dalle informazioni aggiornate ricevute l'importo medio annuo di spese condominiali per la gestione ordinaria è



compreso tra i valori di 1.000,00 €/annui e 1.200,00 €/annui.

Importo medio annuo spese condominiali esercizio ordinario = $(1.000,00 + 1.200,00)/2 = 1.100,00\text{€}$

L'importo relativo alle spese di gestione ordinaria non pagate dell'anno in corso e precedente (anno 2024) relative all'unità immobiliare pignorata risulta in totale:

Spese condominiali ordinarie non pagate ultimi 2 anni = 2.472,83 €

Dalla Tabella di ripartizione millesimale, relativamente all'immobile pignorato interno 1 (unità A1), risultano le seguenti quote:

Proprietà A /Spese generali /Assicurazione fabbricato = 254,675/1000 ;

Proprietà A /Spese generali /Gestione conto corrente bancario = 254,675/1000;

Proprietà A /Spese generali /Compenso amministratore (comprensivi di oneri fiscali)= 254,675/1000;

Tabella B1 "Ascensore" /Manutenzioni ordinarie/ Ascensore = - ;

Proprietà A /Manutenzioni ordinarie/Manutenzione giardino = 254,675/1000;

Tabella B1 "Ascensore" /Manutenzioni ordinarie/ Verifica biennale impianto ascensore = - ;

Tabella B "Scale"/Scale/Pulizia = 159,3/1000;

Proprietà A /Scale/Energia elettrica = 254,675/1000;

Tabella B "Scale"/Scale/Energia elettrica = 159,3/1000.

L'amministratore condominiale mi riferisce inoltre che il condominio ad oggi ha tre cause pendenti:

- Proc. Civile **** Omissis **** c/o GdP Latina per opposizione a Decreto Ingiuntivo di pagamento proposta dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** nei confronti del condominio Via Guido Reni detta causa è stata assunta in decisione il 29.03.2024;

- Proc. Civile **** Omissis **** c/o GdP Latina per opposizione a decreto ingiuntivo di pagamento proposto dal condominio nei confronti di un'impresa che fece dei lavori di ristrutturazione dell'edificio. Causa ancora pendente.

- Proc. Civile **** Omissis **** c/o GdP Latina per impugnazione di delibera condominiale proposta dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** nei confronti del condominio.

Si precisa che le spese condominiali sono considerate per intero essendo l'immobile posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà, in quanto sono sommate le quote di comproprietà indivisa pari a 1/2 rispettivamente della sig.ra **** Omissis **** ed del sig. **** Omissis ****.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

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



La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex art.567 c.p.c. prodotta dal notaio **** Omissis **** di Alba Adriatica (TE) del 20.06.2018 depositata agli atti della procedura risulta completa e regolare.

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di tipo sintetico delle formalità pregiudizievoli di aggiornamento per mezzo del portale telematico Sister n.T13648 del 15/06/2025 relativa all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 dalla quale risultano ulteriori formalità successive alla data di redazione della certificazione notarile ed in particolare le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 07.02.2022 - Reg. Part. 2096 Reg. Gen. 2842 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 726/2021 del 08.09.2021 relativo a Verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 05.02.2024 - Reg. Part.2326 Reg. Gen.2954 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1367/2024 del 04.01.2024 relativo a Verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 24.04.2024 - Reg. Part.8376 Reg. Gen.10688 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 384/2024 del 15.04.2024 relativo a Verbale di pignoramento immobili.

Sono state quindi effettuate le seguenti ispezioni ipotecarie delle Note relative alle formalità sopracitate:

- ispezione ipotecaria n. T1 102327 del 17.05.2023 della Nota di trascrizione reg.gen 2842 reg.part. 2096 presentazione n.42 del 07.02.2022 del verbale pignoramento sopracitata dalla quale risulta che gli immobili oggetto di procedura ed in particolare il Bene n.2 abitazione in villini sito in via Corta n.7 a Latina(LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 ed il Bene n.1 ufficio sito in via Guido Reni n.9 a Latina (LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19, sono stati pignorati per la quota 1/2 del diritto di proprietà a favore dei sigg.ri **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** e **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** contro il sig. **** Omissis **** avente C.F. **** Omissis ****;

- ispezione ipotecaria n. T1 1461 del 13.06.2025 della Nota di trascrizione reg.gen 2954 reg.part. 2326 presentazione n.93 del 05.02.2024 del verbale pignoramento di immobili, dalla quale risulta che gli immobili oggetto di procedura ed in particolare il Bene n.2 abitazione in villini sito in via Corta n.7 a Latina(LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 ed il Bene n.1 ufficio sito in via Guido Reni n.9 a Latina (LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19, sono stati pignorati per la quota 1/2 del diritto di proprietà a favore dei sigg.ri **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** e **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** contro il sig. **** Omissis **** avente C.F. **** Omissis ****;

- ispezione n. T1 1461 del 13.06.2025 della Nota di trascrizione reg.gen 10688 reg.part. 8376 presentazione n.12 del 24.04.2024 del verbale pignoramento di immobili, dalla quale risulta che gli immobili oggetto di procedura ed in particolare il Bene n.2 abitazione in villini sito in via Corta n.7 a Latina(LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part. 43 sub 2 ed il Bene n.1 ufficio sito in via Guido Reni n.9 a Latina (LT) identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 146 part. 87 sub 19, sono stati pignorati per la quota 1/2 del diritto di proprietà a favore dei sigg.ri **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** e **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** contro il sig. **** Omissis **** avente C.F. **** Omissis ****.

Occorre fare una precisazione riguardo l'atto di pignoramento dell'01/03/2018 dell'avv.**** Omissis **** trascritto il 14/05/2018 a Latina al Reg. Part.7961 Reg. Gen. 11091, in quanto nell'indicazione degli immobili oggetto di espropriazione ed in particolare l'immobile 1 come si riporta testualmente:

"1 - Quota di 1/2 dell'Abitazione in villini sita in Latina, Strada Corta, 7 in catasto U. al Foglio 176, p.43, sub 2 vani catastali 13, piano 1 S-1";

viene indicato erroneamente il piano dell'immobile.

Come rilevato da visura catastale dell'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 176 part. 43 sub 2, l'indicazione corretta del piano risulta invece T S-1 ovvero il piano Terra ed il piano seminterrato.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

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

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex art.567 c.p.c. prodotta dal notaio **** Omissis **** di Alba Adriatica (TE) del 20.06.2018 depositata agli atti della procedura risulta completa e regolare.

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare l'ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità n.T14292 del 15/06/2025 che viene allegata alla presente CTU, dalla quale non risultano formalità successive alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

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

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

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

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

Gli atti di provenienza relativi agli immobili pignorati sono stati acquisiti dal sottoscritto presso l'archivio notarile di Latina il 23.03.2023 e vengono posti in allegato alla CTU.

In particolare il diritto di proprietà per la quota indivisa pari a 1/4 dell'appartamento Bene n.2 e la quota indivisa pari ad 1/8 del cortile comune annesso Bene n.3 è stato trasferito alla esecutata sig.ra **** Omissis **** con atto di compravendita del notaio Mario Orsini di Latina del 09.06.1997 Rep.377290 Racc.27113.

Successivamente con atto di attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi del notaio Andrea Coletta del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239 il sig.**** Omissis **** trasferiva la quota pari a 1/4 dell'appartamento Bene n.2 e la quota indivisa pari ad 1/8 del cortile comune annesso Bene n.3 alla esecutata sig.ra **** Omissis ****.

La quota indivisa pari a 1/2 del diritto di proprietà dell'appartamento Bene n.2 e la quota indivisa pari ad 1/4 del cortile comune annesso Bene n.3 è stato trasferito all'esecutato sig. **** Omissis **** con atto di compravendita del notaio Mario Orsini di Latina del 09.06.1997 Rep.377290 Racc.27113.

Pertanto riepilogando le quote di proprietà poste in vendita relative agli immobili pignorati sono le seguenti:

- quota pari a 1/1 del Bene n.2 appartamento (sub 2);
- quota indivisa pari a 1/2 del Bene n.3 annessa corte comune (sub1).



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Gli atti di provenienza relativi agli immobili pignorati sono stati acquisiti dal sottoscritto presso l'archivio notarile di Latina il 23.03.2023 e vengono posti in allegato alla CTU.

In particolare il diritto di proprietà per la quota indivisa pari a 1/4 dell'appartamento Bene n.2 e la quota indivisa pari ad 1/8 del cortile comune annesso Bene n.3 è stato trasferito alla esecutata sig.ra **** Omissis **** con atto di compravendita del notaio Mario Orsini di Latina del 09.06.1997 Rep.377290 Racc.27113.

Successivamente con atto di attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi del notaio Andrea Coletta del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239 il sig.**** Omissis **** trasferiva la quota pari a 1/4 dell'appartamento Bene n.2 e la quota indivisa pari ad 1/8 del cortile comune annesso Bene n.3 alla esecutata sig.ra **** Omissis ****.

La quota indivisa pari a 1/2 del diritto di proprietà dell'appartamento Bene n.2 e la quota indivisa pari ad 1/4 del cortile comune annesso Bene n.3 è stato trasferito all'esecutato sig. **** Omissis **** con atto di compravendita del notaio Mario Orsini di Latina del 09.06.1997 Rep.377290 Racc.27113.

Pertanto riepilogando le quote di proprietà poste in vendita relative agli immobili pignorati sono le seguenti:

- quota pari a 1/1 del Bene n.2 appartamento (sub 2);
- quota indivisa pari a 1/2 del Bene n.3 annessa corte comune (sub1).

CONFINI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

L'immobile pignorato è confinante con l'immobile ad uso abitativo posto al piano primo identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Latina (LT) Foglio 146 part. 43 sub 3 di proprietà di **** Omissis ****, mentre al piano terra con la corte comune pertinenziale ovvero il Bene n.3 identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Latina (LT) Foglio 146 part. 43 sub 1.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

La corte comune pertinenziale dall'esame dell'estratto di mappa risulta che sia confinante con i seguenti immobili:

- lato NORD-OVEST part.42 intestata catastalmente ai sigg.ri **** Omissis **** per il diritto di proprietà e ****



Omissis **** per il diritto di usufrutto;

- lato NORD-EST e SUD-EST con la part.378 intestata catastalmente ai sigg.ri **** Omissis ****;

- lato SUD-OVEST part.391 intestata catastalmente alla **** Omissis ****.

Si fa presente inoltre che nell'area comune pertinenziale è collocato il magazzino/deposito cat.C2 identificato al N.C.E.U del Comune di Latina (LT) Foglio 146 part.43 sub 4 che risulta intestato alla sig.ra **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	161,47 mq	199,88 mq	1	199,88 mq	290,00 m	Terra
Locale di deposito	182,31 mq	211,72 mq	0,50	105,86 mq	244,00 m	Seminterrato
Terrazza	25,30 mq	25,30 mq	0,25	6,33 mq	0,00 m	Terra
Loggia	55,45 mq	55,45 mq	0,30	16,64 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				328,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il rilievo dell'immobile allo stato attuale è stato effettuato durante i sopralluoghi del 14.04.2023, 24.04.2023 e 28.06.2023 ed ha portato all'elaborazione delle seguenti tavole di rilievo dello stato attuale:

- TAV.1 Lotto 2 Bene 2 Rilievo dello stato attuale - pianta piano seminterrato;
- TAV.2 Lotto 2 Bene 2 Rilievo dello stato attuale - pianta piano terra.

Dalla verifica della regolarità urbanistica degli immobili come illustrato nel capitolo "Regolarità edilizia" si è evidenziato che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato legittimo dell'immobile in conformità all'ultima autorizzazione edilizia ovvero al progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n.597/C del 03.10.2000.

Pertanto la consistenza dell'immobile considerata è quella relativa allo stato legittimo dell'immobile ed è determinata sulla base di un progetto di ripristino i cui elaborati sono i seguenti:

- Tav.7 Lotto 2 Bene n.2 - Progetto di ripristino stato legittimo - piano seminterrato
- Tav.8 Lotto 2 Bene n.2 - Progetto di ripristino stato legittimo - piano terra

Si fa presente che il progetto di ripristino è solo un'ipotesi finalizzata alla determinazione della consistenza dell'immobile ripristinato allo stato legittimo e dei relativi oneri e pertanto il progetto non è vincolante.

Inoltre riguardo i porticati realizzati abusivamente in aderenza al villino ed indicati nella planimetria generale del cortile con le lettere E ed F (vedi "TAV.1 Lotto 2 Beni n.2-3 Planimetria generale" e "TAV.2 Lotto 2 Beni 2-3



verifica conformità edilizia"), dalle verifiche effettuate non sono sanabili e ne è prevista la demolizione, pertanto non sono stati considerati nella consistenza.

Frazionabilità del Bene.

L'immobile allo stato attuale si presenta frazionato senza autorizzazione edilizia in n.2 appartamenti sviluppati su due piani (seminterrato e terra) con ingressi autonomi dal cortile comune.

Il CTU ha effettuato delle verifiche sulla possibilità di regolarizzare il frazionamento dell'unità immobiliare.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia" dalle previsioni di P.R.G. del Comune di Latina l'area dove è stato realizzato il villino di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta che la destinazione urbanistica sia H: Rurale Agricola.

L'edificazione in zona agricola è regolata dalla Legge Regionale n.38/1999 dalla quale si rileva all'art.55 che per gli edifici esistenti in zona agricola sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari soltanto se necessari all'attività agricola e da parte di imprenditori agricoli, coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

Pertanto, in considerazione che al momento non è possibile prefigurare l'intervento di frazionamento da parte di un soggetto appartenente a tali categorie professionali come richiesto dalla legge, non si ritiene che il bene sia comodamente divisibile in natura.

In data 18.07.2025 è stato effettuato un'ulteriore sopralluogo per accertare che lo stato dell'immobile non avesse subito variazioni.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	2800,00 mq	2800,00 mq	1	2800,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante i sopralluoghi effettuati il 14.04.2023, 24.04.2023 e 28.06.2023, sono stati rilevati sull'area cortilizia dei fabbricati non accatastati e realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, pertanto è stato necessario rilevare i fabbricati ed alcune misure significative dei distacchi dei fabbricati dai confini, che hanno portato all'elaborazione delle seguenti tavole:

- TAV.1 Lotto 2 Beni 2 - 3 planimetria generale;
- TAV.4 Lotto 2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricato C autorimessa;
- TAV.5 Lotto 2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricati E_F porticati.

Nella planimetria si evidenzia che allo stato attuale la recinzione esistente non corrisponde con il confine della



particella catastale, in quanto sul fronte stradale la recinzione sconfinava sulla part.391 ovvero sulla fascia di frangivento mentre sul versante della campagna la recinzione sconfinava sulla part.378.

La consistenza del cortile comune è stata quindi rilevata dalla visura catastale n.T62872/2023 del 17/05/2023 relativa al terreno corrispondente al N.C.T. Foglio 176 part.43 da cui risulta una superficie catastale di 2.800 mq.

Dall'estratto di mappa acquisito per mezzo del portale Sister con visura n.T301362/2023 del 13/06/2023 si conferma la superficie della particella:

Superficie lorda cortile = 40 m. x 70 m. = 2.800 mq.

Il cortile non è comodamente divisibile in natura in quanto è un bene comune indiviso degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) Foglio 176 part.43 sub 2, 3, 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria F4 Piano T - S1
Dal 17/08/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,0 Piano T - S1
Dal 01/01/1994 al 09/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,0 Rendita € 973,52 Piano T - S1
Dal 09/06/1997 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,0 Rendita € 973,52 Piano T - S1
Dal 22/07/2010 al 23/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria A7, Cons. 13,0 Superficie catastale 291 mq Rendita € 973,52 Piano T - S1
Dal 23/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,0 Rendita € 973,52 Piano S1 -T
Dal 09/11/2015 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,0 Superficie catastale 291 mq Rendita € 973,52



	Piano S1 -T
--	-------------

La cronistoria catastale è stata elaborata dalle risultanze della visura storica catastale n.T60034/2023 del 17/05/2023 effettuata per mezzo del portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate. Dall'esame della relazione notarile, della documentazione agli atti della procedura e degli atti di provenienza acquisiti dal sottoscritto risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 176, Part. 43, Sub. 1 Categoria F1

La cronistoria catastale è stata elaborata dalle risultanze della visura storica catastale n.T61419/2023 del 17/05/2023 effettuata per mezzo del portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre è stata effettuata la visura storica catastale n.T62872/2023 del 17/05/2023 relativa alla particella corrispondente al catasto terreni N.C.T. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part.43. Dall'esame della relazione notarile, della documentazione agli atti della procedura e degli atti di provenienza acquisiti dal sottoscritto risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali. Le visure catastali sono poste in allegato alla CTU.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	176	43	2	2	A7	2	13	291 mq	973,52 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto del rilievo dell'immobile effettuato durante i sopralluoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti sono state riscontrate delle difformità catastali che hanno portato all'elaborazione delle seguenti tavole di verifica della conformità catastale:

- TAV.5 Lotto 2 Bene 2 verifica conformità catastale piano seminterrato;



- TAV.6 Lotto 2 Bene 2 verifica conformità catastale piano terra;

Negli elaborati di verifica il metodo della sovrapposizione delle piante di rilievo dello stato attuale con l'ultima planimetria catastale sono state evidenziate con campiture ed annotazioni le difformità catastali:

- AB1 , AB2, AB3 : aumento della superficie catastale abitativa nel piano terra;
- AB6 : aumento della superficie catastale accessoria a terrazza nel piano terra;
- aumento del numero di vani;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- frazionamento in n.2 unità immobiliari;
- AB4 : scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e piano terra;
- AB5 : scala esterna di collegamento tra il cortile ed il piano seminterrato;
- CD1, CD2 , CD3 , CD4 , CD5 : cambio di destinazione d'uso ad abitativa dei vani del piano seminterrato;
- AB7, AB8 : realizzazione di n.2 porticati non accatastati, di cui uno comunicante con vano con funzione principale e l'altro non comunicante, entrambi posti sul fronte NORD-EST;
- difformità di forometria di finestre e portafinestre e posizionamento porte interne;
- la demolizione del forno rappresentato nella planimetria catastale del sub 2.

Considerando che l'immobile allo stato attuale non ha regolarità edilizia e catastale e che dalle verifiche effettuate non può essere sanato e deve pertanto essere ripristinato allo stato legittimo in conformità all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.597/C del 03.10.2000, non è possibile al sottoscritto effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	176	43	1		F1							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente ha effettuato per mezzo del portale telematico Sister le seguenti visure catastali:

- visura storico catastale n.T61419/2023 del 17/05/2023 relativa all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part.43 sub 1;
- visura storico catastale n.T62872/2023 del 17/05/2023 relativa all'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Latina(LT) Foglio 176 part.43;
- estratto di mappa n.T301362/2023 del 13/06/2023;
- elenco degli immobili n.T71299/2023 del 17/05/2023;



Dalla presa visione dello stato dei luoghi durante i sopralluoghi effettuati nelle date 14.04.2023, 24.04.2023 e 28.06.2023 in confronto con la documentazione catastale esaminata il sottoscritto ha riscontrato delle rilevanti difformità catastali nell'area del cortile che sono stati evidenziati nell'elaborato grafico "TAV.3 Lotto 2 Beni 2 _ 3 verifica conformità catastale".

In particolare si evidenziano le seguenti difformità catastali:

- i confini materializzati con la recinzione non corrispondono a quelli della particella catastale sconfinando sulla part.391 della fascia frangivento del versante della strada corta, e sulla part.378 del versante della campagna;
- la realizzazione di fabbricati non accatastati ed in particolare : autorimessa e locale tecnico (lettera C), n.2 porticati in aderenza al villino (lettere E ed F), una piscina e basamento pavimentato (lettera D).

Dalle verifiche effettuate, come meglio indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", i fabbricati non essendo regolari e non essendo possibile la sanatoria, ne è prevista la demolizione e riduzione a pristino dello stato legittimo. Pertanto al sottoscritto non è possibile effettuare l'aggiornamento catastale.

PATTI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Dall'esame della documentazione agli atti non sono stati rilevati patti pertinenti gli immobili.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Dall'esame della documentazione agli atti non sono stati rilevati patti pertinenti gli immobili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è generalmente discreto sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, infissi porte e finestre) che gli impianti essendo in buone condizioni di efficienza.

Dalle informazioni ricevute dall'esecutata e durante la presa visione dello stato dei luoghi durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto non si rilevano problemi di degrado che comportino degli interventi urgenti di manutenzione.

In alcune porzioni delle pareti controterra e soffitti del seminterrato sul versante Sud-Ovest sono stati riscontrati dei fenomeni di umidità comportanti la formazione di macchie, muffe ed esfoliazioni della tinteggiatura.

In data 18.07.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile ad esito del quale non si rilevano variazioni dello stato manutentivo.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

La parte pavimentata del cortile oltre che la recinzione sul fronte stradale realizzata con muro intonacato e cancelli di ingresso sono in buono stato manutentivo, mentre sui confini retrostante e laterali la recinzione in rete metallica è integra.



I fabbricati realizzati sul cortile si trovano in buone condizioni fatta eccezione per l'autorimessa ed il locale tecnico (individuati nella planimetria generale con la lettera C) dove nel versante Nord-Est si riscontra una situazione di degrado degli intonaci essendo visibili fenomeni di efflorescenza/rigonfiamenti/macchie/muffe dovuti all'umidità di risalita dalle fondazioni oltre che l'assenza della porta di accesso al locale tecnico. In data 18.07.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile ad esito del quale non si rilevano variazioni dello stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

L'immobile si trova in un contesto condominiale in quanto il complesso immobiliare è composto di n.4 unità immobiliari:

- il cortile pertinenziale pignorato per la quota indivisa di 1/2 identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 176 part.43 sub 1 che risulta un bene comune ai sub 2, 3 e 4;
- l'appartamento pignorato per la quota di 1/1 identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 176 part.43 sub 2 disposto al piano seminterrato e piano terra con ingresso indipendente dal cortile comune;
- l'appartamento di proprietà della sig.ra **** Omissis **** identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 176 part.43 sub 3 disposto al piano primo con ingresso indipendente dal cortile comune;
- il locale di deposito di proprietà della sig.ra **** Omissis **** identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 176 part.43 sub 4 realizzato sul cortile e con accesso indipendente.

Le parti comuni, così come definite dall'art. 1117 C.C., sono regolate nell'utilizzo e nelle spese di manutenzione dalle norme del Codice Civile.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Il cortile è in un contesto condominiale in quanto risulta sia un bene indiviso comune agli immobili identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 176 part.43 sub: 2, 3 e 4.

Le parti comuni, così come definite dall'art. 1117 C.C., in assenza di un regolamento condominiale sono regolate nell'utilizzo e nelle spese di manutenzione dalle norme del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Non risulta che il Bene sia gravato da servitù, censo, livelli od usi civici.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina è stato rilevato l'Atto d'obbligo di asservimento del terreno a servizio della costruzione del 10.10.1972 con autentica di firma del notaio Ermanno Fiore di Latina del 16.10.1972 Rep.90159, trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 18.10.1972 Reg.part. 9291 Reg.gen. 12223, registrato a Latina il 11.10.1972 al n. 23168 mod.71/M, per il rilascio della Licenza edilizia prot.21921 del 18.11.1972.

L'area di asservimento interessa il terreno che originariamente era identificato al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 176 part.12 (successivamente frazionato che ha dato origine alla part.43) per una superficie di ha. 1.53.93 come rappresentata nella planimetria allegata all'atto d'obbligo.

Dal confronto dell'area interessata dal vincolo rappresentata nella planimetria con l'estratto di mappa attuale



risulta che il vincolo di asservimento interessa l'intera superficie del cortile pignorato identificato al NCEU Foglio 176 part.43 sub 1.

Copia della documentazione viene allegata alla CTU.

Non risulta che sulla corte ci siano altre tipologie di gravami di tipo: servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Durante i sopralluoghi effettuati il 14.04.2023, 24.04.2023 e 28.06.2023 è stata presa visione delle caratteristiche costruttive del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, delle finiture interne/esterne e degli impianti dell'appartamento e dell'annessa area cortilizia.

Ulteriori informazioni sono state desunte dalla documentazione allegata alla pratica n.3614 del Condono n.597/C del 03.10.2000 ed in particolare:

- perizia tecnica ;
- certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 L.47/85.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è una villetta sviluppata su n.2 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

In particolare si rilevano le caratteristiche:

- la struttura portante è a telaio di travi e pilastri in c.a. ;
- le fondazioni sono in plinti isolati in c.a. interconnessi da travi di collegamento in c.a.;
- solai latero-cementizi;
- tetto a falde in c.a. gettato in opera;
- copertura a tetto con tegole in laterizi;
- tamponature in laterizio a cassa vuota;
- le pareti esterne finite con intonaco civile e tinteggiate di colore giallo;
- rampa carrabile e n.2 scale esterne di collegamento con il piano seminterrato;
- allaccio alla rete fognaria pubblica.

L'immobile pignorato allo stato attuale è frazionato in n.2 appartamenti con ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale e si sviluppa sui piani seminterrato e piano terra collegati per mezzo di scale interne ed esterne. Pertanto si ritiene necessario procedere distinguendo i 2 appartamenti separatamente per meglio descrivere lo stato dell'immobile frazionato.

Appartamento 1

L'appartamento posto sul versante Nord-Ovest è attualmente nella disponibilità dell'esecutato sig.**** Omissis **** titolare per la quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Piano seminterrato:

- locali : taverna soggiorno, cucina, wc, ripostiglio;
- pavimentazioni in gres porcellanato formato 30x30 per la taverna-soggiorno e camera, in tonalità di marrone chiaro effetto rustico, e formato 20x20 per il wc in tonalità beige;
- rivestimenti della parete e cucina in muratura in gres porcellanato tipo finto tozzetto formato 10x10 di



tonalità beige e formato 20x20 per il wc ad effetto rustico in tonalità beige;

- tinteggiature delle pareti di taverna e zona cottura in tonalità di ocra e in bianco per il wc e disimpegno;
- tinteggiature dei soffitti in bianco e ocra;
- infissi interni (porte) ad anta battente in legno tamburato;
- infissi esterni (finestre e portafinestre) e persiane in legno douglas ad eccezione della portafinestra della camera in legno bianco;
- elementi in vetrocemento per l'illuminazione della taverna;
- impianto elettrico ed idrico-sanitario in buono stato di funzionamento;
- impianto termico con caldaia installata nel locale caldaia e termosifoni radianti su tutti i locali abitativi e camino a camera aperta;
- scala in acciaio di collegamento con il piano terra.

Piano terra :

- locali : soggiorno, cucina, camera matrimoniale con guardaroba e wc, bagno, n.2 disimpegni;
- pavimentazione in parquet su tutti gli ambienti di soggiorno, camera e cucina ed in gres porcellanato formato 20x20 per il bagno ed il wc in tonalità chiaro;
- rivestimenti della parete della cucina in gres porcellanato tipo finto tozzetto formato 10x10 di tonalità beige e formato 20x20 per il wc in tonalità chiaro e beige;
- tinteggiature delle pareti di soggiorno in tonalità di grigio e bianco con effetto spugnato, gli altri ambienti in bianco;
- tinteggiature dei soffitti di tutti gli ambienti in bianco;
- infissi interni (porte) ad anta battente in legno tamburato bianco;
- infissi esterni (finestre e portafinestre) e persiane in legno;
- portoncino blindato con rivestimento in legno;
- impianto elettrico ed idrico-sanitario in buono stato di funzionamento;
- impianto termico con caldaia installata nel locale caldaia del piano seminterrato e termosifoni radianti sui locali, e scaldasalviette nel bagno;
- climatizzatori con motori (unità esterne) e diffusori split collocati sui locali di soggiorno, camera e bagno.

In generale le finiture sono di buon livello qualitativo e si presentano in buon stato di manutenzione , essendo stati riscontrati fenomeni di degrado per umidità localizzata esclusivamente in alcune porzioni di pareti controterra e soffitto del piano seminterrato.

Appartamento 2

L'appartamento posto sul versante Sud-Est è attualmente nella disponibilità dell'esecutata sig.ra**** Omissis **** titolare per la quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Piano seminterrato :

- locali abitativi: taverna soggiorno, cucina, wc, ripostiglio;
- scala interna di collegamento con il piano terra;
- pavimentazioni in gres porcellanato: formato medio effetto antichizzato colore marrone per tutti gli ambienti tranne il wc di formato medio in colore bianco;
- rivestimenti in gres porcellanato per la cucina in finto tozzetto beige con decorazioni, e per il wc in formato medio ad effetto antichizzato colore beige;
- tinteggiature delle pareti di taverna e cucina in tonalità di grigio con effetto spatolato, campiture in color rosso e inserti in pietra
- tinteggiature dei soffitti in bianco;
- infissi interni ad anta battente in legno tamburato per la porta del wc ed a battente per la cucina;
- portoncino di ingresso dal cortile in legno;
- impianto elettrico ed idrico-sanitario in buono stato di funzionamento;
- impianto termico con caldaia esterna installata al piano terra e termosifoni radianti sui locali di wc e cucina,



camino a camera aperta e termoventilatore nella taverna.

Piano terra :

- locali abitativi : soggiorno pranzo con angolo cottura , camera matrimoniale, camera doppia, bagno, disimpegno.
 - pavimentazione in parquet per i tutti gli ambienti di soggiorno e camere tranne che per il bagno in ceramica formato medio colore celeste;
 - rivestimenti del bagno in ceramica formato medio colore bianco e celeste con decorazioni e per l'angolo cottura in gres porcellanato con effetto muretto in pietra di colore beige/marrone;
 - tinteggiature pareti: soggiorno in tonalità di grigio scuro e beige con effetto spatolato, campiture in color rosso e inserti in pietra; la camera matrimoniale in tonalità di grigio chiaro e beige con effetto spatolato; camera doppia in tonalità di rosa; disimpegno e bagno in bianco;
 - tinteggiature dei soffitti di tutti gli ambienti in bianco;
 - infissi interni : porte a battente in legno tamburato bianco e porta con anta nera e vetro smerigliata per il disimpegno;
 - portoncino blindato con rivestimento in legno;
 - infissi esterni (finestre e portafinestre) in legno e persiane in legno douglas;
 - impianto elettrico ed idrico-sanitario in buono stato di funzionamento;
 - impianto termico con caldaia esterna installata al piano terra e termosifoni radianti sui locali, e scaldasalviette nel wc;
 - climatizzatori con motori (unità esterne) e diffusori split collocati sui locali di soggiorno e camere.
- In generale le finiture sono di buon livello qualitativo e si presentano in ottimo stato di manutenzione.

Entrambi gli appartamenti 1 e 2 che compongono l'immobile pignorato sono accessibili dall'annesso cortile comune pertinenziale che costituisce il Bene n.3.

L'ampio porticato sul fronte d'ingresso e la terrazza sul versante Nord-Est permettono comodamente il soggiorno all'aperto.

Il cortile annesso pertinenziale, di cui si parlerà specificamente nel capitolo relativo al Bene n.3, è in parte adibito a giardino ed in parte pavimentato, completamente recintato e con un'ampia superficie che permette comodamente il parcheggio delle auto.

Come meglio evidenziato nel capitolo "Regolarità edilizia" si fa presente che sul versante Nord-Est del cortile sono stati realizzati dei fabbricati senza autorizzazione edilizia ed in particolare: n.2 porticati, un'autorimessa e locale tecnico, una piscina ed un ampio basamento pavimentato.

La destinazione del terreno dalle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Latina risulta Zona H: rurale agricola.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Il cortile si presenta pianeggiante e di forma rettangolare, la cui sistemazione è in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino ben curato.

In particolare la pavimentazione è realizzata in calcestruzzo, in pietra di tipo palladiana e sull'area basamentale della piscina in cotto di laterizi.

La recinzione sul fronte stradale è realizzata con muro intonacato e n.2 cancelli di ingresso di tipo carrabile affiancati da cancelletti pedonali, mentre sui lato di confine retrostante e laterali in recinzione di rete metallica e paletti di ferro.

Sui versanti Sud-Est e Nord-Ovest sono installati n.2 cancelli in ferro e rete metallica a delimitare l'area di cortile ad uso della piscina rispetto all'area di ingresso.

Ad ornamento e per la definizione degli spazi esterni sono stati realizzati fioriere e muretti bassi con o senza sovrapposta rete metallica, rivestiti in pietra o intonacati.

L'ampia superficie consente di usufruire di adeguati spazi di manovra e di parcheggio delle automobili.



La piscina realizzata senza autorizzazione edilizia è dotata di impianto di depurazione ed elettropompa collocati nel locale tecnico del fabbricato indicato nella planimetria generale con la lettera C.

Il cortile è dotato di un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua di irrigazione.

Dalle previsioni urbanistiche di P.R.G. e delle relative N.T.A. del Comune di Latina l'area ricade in un ambito a destinazione agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

L'immobile pignorato, dalle risultanze anagrafiche del certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia della sig.ra **** Omissis **** rilasciato con prot.ANPR 1284680189 dal Comune di Latina il 12.05.2023, dal certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia rilasciato con prot.ANPR 2406930081 dal Comune di Latina il 17.06.2025 del sig.**** Omissis ****, ed a seguito dell'accertamento effettuato dal sottoscritto durante i sopralluoghi nelle date 14.04.2023 e 24.04.2023, risulta occupato dalle seguenti persone fisiche:

- eseguita sig.ra **** Omissis ****;

- sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** convivente della sig.ra **** Omissis **** in quanto risulta iscritto nella stessa famiglia anagrafica della sig.ra **** Omissis **** all'indirizzo strada corta n.7 interno 1 Comune Latina(LT);

- eseguitato sig. **** Omissis ****.

Si fa presente che allo stato attuale l'immobile risulta frazionato senza autorizzazione in n.2 appartamenti aventi ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale. In particolare l'appartamento sul lato NORD-OVEST risulta occupato e nella disponibilità della sig.ra **** Omissis **** insieme al convivente sig.**** Omissis ****, mentre l'altro appartamento sul lato NORD-EST risulta occupato e nella disponibilità del sig.**** Omissis ****.

Il sottoscritto ha richiesto per mezzo PEC il 10.05.2023 all'Agenzia delle Entrate la verifica di registrazione di atti privati relativamente al Bene n.2. In risposta è stata ricevuta comunicazione da parte dell'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate tramite PEC il 16.05.2023 dalla quale si rileva che dalle verifiche effettuate non risultano registrati atti privati pertinenti l'immobile pignorato.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Il cortile è un bene comune indiviso annesso agli immobili individuati catastalmente al N.C.E.U. Foglio 176 part.43 sub 2,3,4 e pertanto è occupato ed utilizzato dai comproprietari.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1997 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Orsini di Latina	09/06/1997	377290	27113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	03/07/1997	11682	8252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Latina	30/06/1997	2362	4		
Dal 22/07/2010	**** Omissis ****	attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi in sede di separazione legale tra coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta di Latina	22/07/2010	9199	2239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	29/07/2010	20266	12216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Latina	29/07/2010	10682			

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza non sono stati depositati nel fascicolo della procedura pertanto il sottoscritto ne ha fatto richiesta presso l'Archivio Notarile di Latina e ne ha ritirato copia in data 24.03.2023 . In particolare sono stati acquisiti i seguenti atti di provenienza:

- atto compravendita del notaio Mario Orsini di Latina del 09.06.1997 Rep.377290 Racc.27113 ;
- atto di attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi in sede di separazione legale tra coniugi



del notaio Andrea Coletta di Latina del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239.

Dall'ispezione ipotecaria n.T85427 del 17/05/2023 relativa al bene pignorato non risulta che siano stati erogati atti successivi al pignoramento.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1997 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Orsini di Latina	09/06/1997	377290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	03/07/1997	11682	8252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Latina					
Dal 22/07/2010	**** Omissis ****	attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi in sede di separazione legale tra coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Coletta di Latina	22/07/2010	9199	2239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	29/07/2010	20266	12216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Latina	29/07/2010	10682			

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 risulta attualmente invariata.



Gli atti di provenienza non sono stati depositati nel fascicolo della procedura pertanto il sottoscritto ne ha fatto richiesta presso l'Archivio Notarile di Latina e ne ha ritirato copia in data 24.03.2023 . In particolare relativamente al Bene n.3 sono stati acquisiti i seguenti atti di provenienza:

- atto compravendita del notaio Mario Orsini di Latina del 09.06.1997 Rep.377290 Racc.27113;
- atto di attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi in sede di separazione legale tra coniugi del notaio Andrea Coletta di Latina del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239.

Si precisa che il trasferimento della quota pari a 1/8 del diritto di proprietà relativa al Bene n.3 cortile comune da parte del sig.**** Omissis **** alla sig.ra **** Omissis **** con Atto di attribuzione di beni patrimoniali in adempimento di accordi in sede di separazione legale tra coniugi del notaio Andrea Coletta del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239 è specificato nell'art.3 "Regolamentazione dei diritti trasferiti" dove si legge testualmente:

" Il trasferimento di cui sopra viene fatto ed accettato con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive, servitù passive, apparenti o dipendenti dalla struttura del fabbricato e dai servizi individuali o collettivi, nulla escluso ed in particolare per quanto attiene alla porzione di fabbricato ad uso abitazione sita in Latina, strada corta numero 7, con i proporzionali diritti sulla corte distinta in catasto fabbricati di Latina al foglio 176, particella 43, subalterno 1, bene comune non censibile."

Dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità n.T327292 del 15/09/2023 relativa al Bene n.3 individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) Foglio 176 part.43 sub 1 non risulta che sia stata effettuata la Trascrizione dell'atto sopracitato, inoltre non si rilevano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 09/11/1999
Reg. gen. 22177 - Reg. part. 4230
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 131.696,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Patrizia Belli
Data: 04/11/1999
N° repertorio: 21628
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.44 DPS 602/73 e successive modifiche
Iscritto a Latina il 22/09/2014
Reg. gen. 20702 - Reg. part. 2322
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
Importo: € 68.520,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Rogante: Equitalia Sud s.p.a. di Roma
Data: 09/09/2014
N° repertorio: 417

- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2090 - Reg. part. 263
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
Importo: € 178.640,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Equitalia Sud s.p.a. di Roma
Data: 02/02/2015
N° repertorio: 525
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 24/05/2017
Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1641
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 10.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione seconda Civile
Data: 12/07/2016
N° repertorio: 2468
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/06/2017
Reg. gen. 14439 - Reg. part. 2188
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione Prima Civile
Data: 28/05/2012
N° repertorio: 3837

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/05/2018
Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961
Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelate - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 07/02/2022
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2096
Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A riguardo della Nota di trascrizione Reg.gen. 2842 Reg.part. 2096 presentazione n.42 del 07/02/2022 è stata effettuata l'ispezione ipotecaria n.T1 102327 del 17/05/2023 che viene posta in allegato alla CTU.

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/02/2024

Reg. gen. 2954 - Reg. part. 2326

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 24/04/2024

Reg. gen. 10688 - Reg. part. 8376

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono indicativamente i seguenti:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
- imposta di bollo 59€
- taxa ipotecaria 35€

Si precisa che, per quanto riguarda l'imposta ipotecaria per le note di cancellazione/restrizione di ipoteca, l'Agenzia delle Entrate con Circolare n.8 del 04/03/2015 ha stabilito che "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."

Pertanto l'importo degli oneri per le cancellazioni/restrizioni sarà determinata dall'ufficio competente all'atto della presentazione della richiesta essendo noto l'importo di aggiudicazione dei beni.

Il minimo dell'imposta ipotecaria è stata stabilita in 200€.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte dagli Istituti di Credito a seguito della concessione di prestiti di durata superiore ai 18 mesi, in base all'art.15 del D.P.R. n.601 del 29/09/1973, gli oneri consistono nella sola taxa ipotecaria determinata in misura fissa di 35€.

In conclusione si stima che gli oneri di cancellazione per le formalità da cancellazione/restrizione sono i seguenti:

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Latina il 09/11/1999 Reg. gen. 22177 - Reg. part. 4230
taxa ipotecaria = 35€



- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art.44 DPS 602/73 e successive modifiche, iscritta a Latina il 22/09/2014 Reg. gen. 20702 - Reg. part. 2322

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione dell'Iscrizione ipotecaria legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973), iscritta a Latina il 03/02/2015 Reg. gen. 2090 - Reg. part. 263

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Latina il 24/05/2017

Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1641

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Latina il 27/06/2017 Reg. gen. 14439 - Reg. part. 2188

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 14/05/2018 Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 07/02/2022 Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2096

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 05/02/2024 Reg. gen. 2954 - Reg. part. 2326

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 24/04/2024 Reg. gen. 10688 -



Reg. part. 8376

imposta ipotecaria = in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

imposta di bollo = 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare le seguenti ispezioni ipotecarie di aggiornamento delle formalità con le relative note:

- ispezione ipotecaria n.T13648 del 15/06/2025 relativa all'elenco sintetico di aggiornamento delle formalità;
- ispezione ipotecaria n.T1 102327 del 17/05/2023 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento Reg.gen. 2842 Reg.part. 2096 presentazione n.42 del 07/02/2022;
- ispezione ipotecaria n.T1 1461 del 13/06/2025 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento Reg.gen. 2954 Reg.part.2326 presentazione n.93 del 05/02/2024;
- ispezione ipotecaria n.T1 1461 del 13/06/2025 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento Reg.gen. 10688 Reg.part.8376 presentazione n.12 del 24/04/2024.

La documentazione acquisita viene allegata alla presente CTU.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto d'obbligo - vincolo di asservimento terreno alla costruzione**

Trascritto a Velletri il 18/10/1972

Reg. gen. 12223 - Reg. part. 9291

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Durante l'esame della documentazione pertinente gli immobili pignorati con l'accesso atti effettuata presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina, è stata rilevata la documentazione relativa all'atto d'obbligo di asservimento del terreno alla costruzione per il rilascio della licenza edilizia. L'atto d'obbligo del 10.10.1972 con firma autenticata dal notaio Ermanno Fiore di Latina in data 16.10.1972 Rep.n. 90159 è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 18.10.1972 al Reg.part.9291 Reg.gen.12223. Il vincolo è di tipo permanente ed irrevocabile.

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 14/05/2018

Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono indicativamente i seguenti:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
- imposta di bollo 59€
- taxa ipotecaria 35€

Si precisa che, per quanto riguarda l'imposta ipotecaria per le note di cancellazione/restrizione di ipoteca, l'Agenzia delle Entrate con Circolare n.8 del 04/03/2015 ha stabilito che "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."

Pertanto l'importo degli oneri per le cancellazioni/restrizioni sarà determinata dall'ufficio competente all'atto della presentazione della richiesta essendo noto l'importo di aggiudicazione dei beni.

Il minimo dell'imposta ipotecaria è stata stabilita in 200€.

Pertanto si stima che gli oneri di cancellazione per le formalità da cancellazione/restrizione sono i seguenti:

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina il 14/05/2018 Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961
- imposta ipotecaria = 200€
- imposta di bollo 59€
- tassa ipotecaria 35€
- Totale = minimo 294€

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare l'ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità n.T327292 del 15/09/2023, che viene allegata alla presente CTU.

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità n.T14292 del 15/06/2025 che viene allegata alla presente CTU, dalla quale non risultano formalità successive alla trascrizione del pignoramento.

Dalla certificazione notarile si rileva che il Bene n.3 è gravato da ipoteca volontaria iscritta al Reg.gen. 22177 Reg.part. 4230 del 09/11/1999 relativa al Bene n.2 ovvero l'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 176 part.43 sub 2 a favore di **** Omissis **** contro i sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. In particolare dalla certificazione notarile si legge testualmente: "Nel quadro "D" della nota si precisa, tra l'altro, che nell'immobile ipotecato sono compresi gli annessi diritti indivisi, pari a 1/2, sull'area giardinata della superficie di mq. 2.800 circa, tra coperto e scoperto, non censibile perchè comune a più subalterni, ma individuata con il sub.1 della particella 43 del foglio 176."

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità n.T14292 del 15/06/2025 si fa presente che l'ipoteca sopraccitata non compare nell'elenco delle iscrizioni.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Da prescrizioni normative di P.R.G. approvato il 13.01.1972 con D.M. 6476 e delle relative N.T.A. attualmente vigenti del Comune di Latina l'area interessata dall'immobile pignorato ha destinazione H: rurale agricola.

Si fa presente che l'edificazione in area agricola è normata dalla Legge Regionale n.38 /1999 Titolo IV Capo II "Edificazione in zona agricola" (artt. 55 e seguenti).

Il Comune di Latina è dotato di un Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 17.06.2021.

Dall'esame del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 nella Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" (vedi Tav. 35 Foglio 400) l'area ricade nell'ambito "Paesaggio agrario di continuità" e pertanto non è interessata da vincoli paesaggistici.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Da prescrizioni normative di P.R.G. approvato il 13.01.1972 con D.M. 6476 e delle relative N.T.A. attualmente vigenti del Comune di Latina l'area interessata dall'immobile pignorato ha destinazione H: rurale agricola.

Si fa presente che l'edificazione in area agricola è normata dalla Legge Regionale n.38 /1999 Titolo IV Capo II "Edificazione in zona agricola" (artt. 55 e seguenti).

Il Comune di Latina è dotato di un Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.38 del 17.06.2021.

Dall'esame del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 nella Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" (vedi Tav. 35 Foglio 400) l'area ricade nell'ambito "Paesaggio agrario di continuità" e pertanto non è interessata da vincoli paesaggistici.

Si fa presente che in questo caso il C.D.U. certificato di destinazione urbanistica, in base all'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, non è richiesto, essendo il bene un cortile pertinenziale di edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie inferiore a 5.000 mq.

A riguardo si riporta testualmente l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001:

"2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Si premette che i titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione del villino e del deposito nell'area del cortile pertinenziale comune riguardano il complesso immobiliare nel suo insieme.



Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato richiesto l'accesso agli atti dell'ufficio S.U.E. del Comune di Latina per mezzo PEC il 28.03.2023.

In data 18.04.2023 ricevevo la comunicazione per mezzo PEC con protocollo n. 0048936/2023 di convocazione per effettuare l'accesso agli atti il giorno 26.04.2023 presso l'ufficio U.O.C. Condono ed a seguito il 26.04.2023 ricevevo comunicazione per mezzo PEC con prot.48936 di convocazione per effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio S.U.E. edilizia privata il 02/05/2023.

Accesso agli atti presso l'ufficio SUE edilizia privata del Comune di Latina.

Dall'esame della documentazione agli atti dell'ufficio SUE edilizia privata effettuato il 02.05.2023 risulta che per la realizzazione del villino, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia prot. 21921 del 18.11.1972;
- Voltura della Licenza edilizia prot.34613 del 19.12.1972;
- Concessione edilizia in sanatoria n.597_c del 03.10.2000.

Relativamente agli abusi edilizi realizzati successivamente ed accertati dalla polizia municipale in data 24.10.1998 prot. 1038 nota informativa n.96/PE, risultano presentate le seguenti istanze di sanatoria:

- istanza di concessione in sanatoria (ai sensi dell'art.10 e 13 L.47/85) prot. 80290 del 13.11.1998 relativa alla realizzazione della piscina, locale tecnico e basamento;
- istanza integrativa prot.36044 del 29.03.2001 (ai sensi dell'art. 10 e 13 L.47/85) relativa alla realizzazione di un locale isolato e la copertura a tetto di locale isolato esistente.

Per le sopracitate istanze l'ufficio edilizia privata del Comune di Latina con la comunicazione prot.n.114509 del 23.11.2001 ha comunicato il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 09.10.2001 ed ha sospeso ogni determinazione richiedendo contestualmente all'istante la presentazione di elaborati grafici integrativi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Essendo trascorso il termine senza aver presentato la documentazione integrativa il procedimento si è concluso sulla base dei documenti in atti.

A riguardo durante l'incontro del sottoscritto con l'esecutata effettuato il giorno 04.08.2023 mi è stata consegnata copia della comunicazione:

- comunicazione prot.120820 del 11.12.2001 in riferimento alla nota informativa n.96/PE del 24.10.1998 di avvio del procedimento amministrativo di provvedimenti sanzionatori in base all'art.7 L.47/85.

Presso l'ufficio Antiabusivismo dalle informazioni ricevute risulta che in merito alle istanze presentate sia stata emessa Ordinanza di demolizione per le opere abusive n.13647 del 05.05.2002 in applicazione dell'art.7 L.47/85 che, per effetto della presentazione di successive istanze di Permesso di costruire in sanatoria e di Condono edilizio, risulta decaduta.

In particolare le successive istanze che sono state presentate sono le seguenti :

- istanza di Permesso a costruire a sanatoria (ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 s.m.i.) prot. 62456 del 02/07/2002 Pratica n.3180 per la realizzazione di una piscina, un manufatto adibito a garage e del cambio di destinazione d'uso del piano interrato;
- istanza di condono edilizio (L.n.326 del 24.11.2003 e L.R.n.12 del 08.11.2004) pratica B/4354 acquisita con prot. n.127413 del 17.12.2004 a nome dell'esecutata **** Omissis ****.

Relativamente all'istanza prot.62456 del 02/07/2002 Pratica n.3180, con comunicazione per mezzo RRR prot.n.83878 del 01.09.2004 avente ad oggetto "Istanza di Permesso a costruire a sanatoria (ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 s.m.i.) prot. 62456 del 02/07/2002 Pratica n.3180" inviata ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** , il dirigente dell'ufficio Antiabusivismo edilizio disponeva il non accoglimento dell'istanza presentata (documentazione acquisita dall'esecutata il giorno 04.08.2023).

L'istanza di condono pratica B/4354 è stata esaminata per mezzo dell'accesso agli atti effettuato il 26.04.2023 presso l'ufficio U.O.C. Condono del Comune di Latina. In particolare nel fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:



- istanza acquisita con prot. 127413 del 17.12.2004;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 10.12.2004 a firma della istante **** Omissis ****
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 9.12.2004;
- documento identità;
- n.3 fotografie relative agli illeciti;
- attestazioni di pagamento oblazione e oneri concessori;
- comunicazione inviata per mezzo RRR prot. 52873 del 13.05.2005 alla istante sig.ra **** Omissis **** avente ad oggetto: Istanza Condono Edilizio Legge 24/11/2003 n.326 e Legge Regionale 08/11/2004 n°.12 - Pratica n°.B004354 - Comunicazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 12/04 : scadenza rate oblazione ed oneri concessori.

Dalla documentazione si evince che l'abuso ha interessato l'immobile pignorato identificato al NCEU del Comune di Latina dal Foglio 176 part. 43 sub 2 per la realizzazione delle seguenti opere abusive:

- 1) Tipologia 1 : chiusura porticato piano terra ;
 - 2) Tipologia 6 : realizzazione locale adibito a parcheggio piano terra;
- Destinazione d'uso : residenziale;
 - superficie utile residenziale (indicata nella Tabella 1.a del calcolo dell'oblazione)= 18,32 mq.;
 - realizzazione abusiva di 70 mc. per ampliamento;
 - lo stato dei lavori alla data del 31.03.2004 ultimato.

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto durante il sopralluogo del giorno 28.06.2023 si ritiene che le opere in oggetto di domanda di condono rappresentate dalle n.3 fotografie sono relative alla parziale tamponatura del portico sul fronte Sud-Ovest a ricavare la cucina e l'ingresso ed alla realizzazione di un fabbricato isolato sul cortile ad uso autorimessa.

A fronte della comunicazione sopracitata con prot. 52873 del 13.05.2005, non risulta che l'istante abbia soddisfatto le richieste espresse dall'ufficio condono edilizio nei termini stabiliti relative al:

- pagamento delle rate di conguaglio delle oblazioni ed oneri di urbanizzazione entro il termine perentorio indicato;
- deposito della documentazione mancante prevista per legge e non allegata all'atto della presentazione dell'istanza di condono edilizio di cui il fascicolo risulta carente (elaborati grafici, perizia giurata dello stato delle opere e dimensioni, accatastamento, dichiarazione di idoneità statica e/o progetto di adeguamento statico, ecc...).

Nella stessa comunicazione si legge testualmente: "Si rammenta che ove nel termine perentorio sopra indicato non venga dimostrato a questo Ufficio il pagamento delle somme richieste ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera a) della Legge Regionale 08/11/2004 n°.12 e succ.mod.ed int., l'Amministrazione procederà, ai sensi dell'art.5 comma 3 della stessa Legge, con il non accoglimento della domanda."

Considerando che relativamente all'immobile oggetto di istanza di condono e del complesso immobiliare di cui è parte, allo stato attuale, come evidenziato nel paragrafo successivo dalle verifiche di conformità edilizia, sono stati riscontrati ulteriori illeciti edilizi non indicati nell'istanza di condono tra cui:

- frazionamento dell'unità immobiliare in n.2 appartamenti con ingresso autonomo dal cortile comune;
- ampliamento della superficie abitativa maggiore di quella indicata nell'istanza di condono;
- cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato;
- realizzazione di scale di collegamento esterne dal piano seminterrato con il cortile esterno;
- scale di collegamento interne tra il piano seminterrato ed il piano terra;
- ampliamento della superficie della terrazza;
- realizzazione di n.2 porticati in aderenza al fabbricato;
- realizzazione di una piscina e di un basamento pavimentato;
- realizzazione del muro di cinta sul fronte stradale;

non essendo consentita la prosecuzione dei lavori abusivi ad eccezione di quanto previsto dall'art.35 comma 13 Legge n.47/1985 e non avendo rispettato le richieste espresse dall'ufficio condono con la comunicazione prot.



52873 del 13.05.2005 nei termini perentori, il sottoscritto ritiene che della sopracitata istanza di condono sia prevedibile il non accoglimento della domanda e l'ingiunzione della riduzione in pristino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La verifica della regolarità edilizia ovvero dello stato legittimo degli immobili, come disposto dall'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R.380/2001, deve estendersi sia all'unità immobiliare che all'immobile nel suo insieme comprendendo le parti comuni e le costruzioni realizzate su di esso.

Per chiarezza si riporta testualmente l'art.9-bis del D.P.R.380/2001 :

"Art.9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

(omissis)

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

(omissis)."

Le verifiche di conformità edilizia hanno quindi riguardato entrambi gli immobili pignorati ovvero sia il Bene n.2 appartamento identificato con il sub 2 che il Bene n.3 ovvero l'annesso cortile comune identificato con il sub 1.

Dalla presa visione dello stato dei luoghi durante i sopralluoghi effettuati nelle date 14.04.2023, 24.04.2023 e 28.06.2023 facendo il confronto con la documentazione agli atti, il sottoscritto ha riscontrato delle rilevanti difformità edilizie che hanno comportato il rilievo dimensionale dello stato attuale degli immobili.

Sulla base dei rilievi dell'esistente si sono effettuate le verifiche di conformità edilizia con il metodo della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale con l'elaborato grafico allegato all'ultima autorizzazione edilizia, che hanno portato all'elaborazione delle seguenti Tavole:

- Tav.2 Lotto 2 Beni n.2 -3 verifica conformità edilizia;
- Tav.3 Lotto 2 Bene n.2 Verifica conformità edilizia piano seminterrato;
- Tav.4 Lotto 2 Bene n.2 Verifica conformità edilizia piano terra.

Difformità edilizie Bene n.2 - appartamento

Per quanto riguarda il Bene n.2 si rilevano al piano seminterrato e piano terra le seguenti difformità edilizie evidenziate con tratteggi/campiture, annotazioni e lettere:

- frazionamento dell'unità immobiliare in n.2 appartamenti sviluppati sui piani seminterrato e piano terra per mezzo di pareti divisorie ed ingressi indipendenti dal cortile comune;
- lettera AB1 : ampliamento della superficie abitativa per la realizzazione dell'ingresso ed angolo cottura nel versante Sud-Ovest per una superficie lorda di circa 16,40 mq.;
- lettera AB2 : ampliamento della superficie abitativa per la realizzazione dell'ingresso nel versante Sud-Ovest per una superficie lorda di circa 3,39 mq.;
- lettera AB3 : ampliamento della superficie per la realizzazione del wc e ampliamento della zona pranzo nel versante Nord- Est per una superficie lorda di circa 5,81 mq.;
- lettera AB4 : installazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra il piano seminterrato e piano terra;
- lettera AB5 : installazione di scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il cortile comune;
- lettera AB6 : ampliamento della superficie a terrazza al piano terra per una superficie lorda di circa 20,29 mq.;



- lettera AB7 : realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 28,66 mq.;
- lettera AB8 : realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato nel versante Nord-Est con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 16,31 mq.;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione nella forometria di finestre e portafinestre incidenti sui requisiti aero-illuminanti stabiliti dal D.M. 05.07.1975;
- lettera CD1,CD2 : cambio di destinazione d'uso del locale di deposito a taverna-soggiorno;
- lettera CD3 : cambio di destinazione d'uso del locale cantina ad angolo cottura della taverna, wc, disimpegno e camera;
- lettera CD4 : cambio di destinazione d'uso del locale di deposito a cucina, camera e ripostiglio;
- lettera CD5 : cambio di destinazione d'uso del locale di cantina a taverna-soggiorno;

Riguardo gli abusi edilizi indicati con le lettere AB7 ed AB8, relativi alla realizzazione dei fabbricati di tipologia a portico in aderenza al villino, si precisa che nella "Tav.2 Lotto 2 Beni n.2 -3 Verifica conformità edilizia cortile" sono indicati con le lettere E ed F, e che sono stati rilevati dimensionalmente e rappresentati nella "Tav.5 Lotto n.2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricati E-F porticati".

Gli illeciti edilizi hanno comportato un ampliamento delle seguenti superfici:

Superficie lorda abitativa in ampliamento = $(16,40+3,39+5,81)= 25,60$ mq circa

Superficie lorda non abitativa in ampliamento - terrazza scoperta = 20,29 mq. circa

Superficie lorda non abitativa in ampliamento - porticati = $(28,66+16,31) = 44,97$ mq. circa

Inoltre si fa presente che per la realizzazione dell'ampliamento della terrazza è stato ampliato il solaio in c.a. senza il preventivo rilascio di autorizzazione edilizia nè del deposito di progetto strutturale e collaudo strutturale (ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018).

Difformità edilizie Bene n.3 - cortile comune

Nell'area del cortile sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie evidenziate con il tratteggi/campiture, annotazioni e lettere:

- la recinzione in muro sul lato di confine sulla strada corta realizzata in assenza di autorizzazione edilizia;
- lo sconfinamento della recinzione esistente sulle part.lle 391 e 378;
- lettera A1 : l'ampliamento della superficie abitativa dell'appartamento al piano terra;
- lettera C : la realizzazione di un'autorimessa/box auto, locale tecnico per una superficie coperta complessiva di 44,25 mq. circa;
- lettera D : la realizzazione di una piscina completamente interrata delle dimensioni 10,50 x 5,50 m. e profondità min. 1,40 m. max 2,60 m. su un'area di basamento pavimentata;
- lettera E (vedi anche AB7): la realizzazione di un portico in legno in aderenza al fabbricato con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 28,66 mq.;
- lettera F (vedi anche AB8): la realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato nel versante Nord-Est con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 16,31 mq.

Si fa presente che gli illeciti indicati con la lettera A1 sono relativi ad ampliamenti del Bene n.2 e quindi sono stati trattati dettagliatamente nel paragrafo precedente.

I fabbricati indicati nella planimetria con le lettere C, E ed F, realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, sono stati rilevati dimensionalmente e rappresentati nelle seguenti tavole di rilievo:



- TAV.4 Lotto 2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricato C autorimessa;
- TAV.5 Lotto 2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricati E_F porticati.

Verifica di sanabilità per riapertura dei termini del condono.

In primo luogo è stata considerata l'ipotesi di sanabilità delle difformità edilizie del Bene n.2 e dei fabbricati abusivi realizzati sul Bene n.3 cortile comune pertinenziale verificando le condizioni di applicabilità della sanatoria attraverso la procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art.40 comma 6 della legge n.47/1985.

Si è proceduto quindi all'esame della documentazione agli atti da cui risulta che:

- la data di realizzazione degli abusi a cui si può far riferimento è quella del sopralluogo effettuato il 28.10.1998 da parte della P.M. che ha riscontrato gli abusi;
 - la data d'insorgenza delle ragioni del credito fa riferimento all'emissione del Decreto Ingiuntivo n.2069/2015 emesso dal Tribunale ordinario di Latina il 03.12.2015 che ha formalizzato la ragione del credito;
- Essendo la data d'insorgenza del credito successiva alla data del 02.10.2003 di entrata in vigore della legge sul condono n.326/2003 non sono verificate le condizioni di applicabilità della sanatoria.

Verifica di sanabilità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di conformità

In secondo luogo è stata verificata l'ipotesi della sanatoria per accertamento di conformità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001.

Premesso che gli abusi sono stati realizzati in zona agricola e le prescrizioni normative per l'edificazione sono stabilite dagli artt. 55, 57 e 57 bis della L.R. 38/1999 da cui si evidenzia che:

- art.55 comma 1 e comma 4) gli interventi in zona agricola sono consentiti soltanto se necessari per l'esercizio dell'attività agricola ed esclusivamente agli imprenditori agricoli, ai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali;
- art.55 comma 3 bis.) per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento/accorpamento dell'unità immobiliare che non comporti una modifica della volumetria complessiva degli edifici e che si mantenga l'originaria destinazione d'uso sugli edifici esistenti;
- art.55 comma 2) gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico-sanitario.
- art.55 comma 5) il lotto minimo per la nuova edificazione è di 30.000 mq.;

il sottoscritto considerato che:

- non è possibile al momento prefigurare l'intervento di manutenzione straordinaria di frazionamento da parte di un imprenditore agricolo, coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale;
 - la superficie realizzata in ampliamento è maggiore del 10% e ha riguardato l'ampliamento degli spazi di ingresso, cucina e camera da letto ed alla realizzazione di un wc, e quindi non rispetta la finalità dell'adeguamento igienico-sanitario;
 - il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato non è consentito;
 - il terreno pertinenziale ha una superficie di 2.800 mq. e quindi inferiore al lotto minimo richiesto di 30.000 mq.;
 - il terreno pertinenziale è stato oggetto di vincolo di asservimento alla costruzione per il rilascio della licenza edilizia;
- ritiene che, in base alla normativa vigente, la sanatoria degli abusi edilizi con l'accertamento di conformità non è applicabile in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente.

Per quanto riguarda la piscina si fa una precisazione.



La piscina completamente interrata comporta una trasformazione permanente del suolo e pertanto non rientra nella casistica dell'edilizia libera (art.6 del D.P.R. n.380/2001 e Glossario Edilizia Libera D.M. 02/03/2018) bensì di nuova costruzione ed è quindi soggetta al Permesso di Costruire.

Inoltre, come si evidenzia dal Regolamento Edilizio attualmente vigente nel Comune di Latina all'art.108 comma 1: "1. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie e impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. È consentita la realizzazione di piscine ad uso privato quali pertinenze di costruzioni legittimamente assentite e/o legittimate, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.";

pertanto essendo la piscina realizzata in zona Agricola non ne è possibile la regolarizzazione con la sanatoria per accertamento di conformità.

In conclusione dalle verifiche effettuate sulla sanabilità risulta che le difformità edilizie sopra evidenziate non possono essere sanate e pertanto deve essere ripristinato lo stato legittimo dell'immobile in conformità al rilievo presentato in data 03.05.1988 allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.597_c del 03.10.2000.

Progetto di ripristino

Esclusivamente per la determinazione della consistenza dell'immobile allo stato legittimo e per la quantificazione degli oneri da sostenere lo scrivente ha elaborato un'ipotesi di progetto di ripristino non vincolante.

Per tali finalità sono state quindi elaborate le seguenti tavole:

- TAV.7 Lotto 2 _Bene 2 progetto ripristino stato legittimo piano seminterrato;
- TAV.8 Lotto 2 _Bene 2 progetto ripristino stato legittimo piano terra.

Dichiarazioni di conformità impianti.

Durante i sopralluoghi effettuati ho richiesto informazioni sull'esistenza e di poter eventualmente prendere visione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, a cui l'esecutata non mi ha dato risposta nè dato prova dell'esistenza di documentazioni valide.

Pertanto, in assenza di documentazione valida, si ritiene opportuno considerare che gli impianti non sono provvisti di dichiarazione di conformità.

Nel caso sia necessario, nell'ipotesi che gli impianti siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M.37/08, è possibile sostituire la Dichiarazione di Conformità con una Dichiarazione di Rispondenza redatta da un tecnico abilitato dopo l'accertamento e verifica della rispondenza dell'impianto alla normativa.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Durante i sopralluoghi effettuati presso gli immobili il sottoscritto ha richiesto all'esecutata copia o informazioni specifiche sull'esistenza dell'A.P.E. e del libretto d'impianto relativa agli immobili pignorati.

L'esecutata non era a conoscenza dell'esistenza dell'A.P.E. e del libretto d'impianto.

Nonostante il sollecito della richiesta inviato il 28.06.2023 per mezzo PEC sia ai legali di parte che per conoscenza all'esecutata inviata il 11.07.2023 non ho ricevuto risposta, nè mi è stata consegnata copia brevi manu in occasione dei sopralluoghi effettuati successivamente.

L'accesso agli atti presso il portale telematico <https://www.apelazio.enea.it/> permette di effettuare la ricerca di APE solo nel caso fossero noti dati specifici riguardo le modalità d'invio :

- per mezzo RRR : la data di accettazione da parte della Regione Lazio;
- per mezzo PEC: l'oggetto, il nome del tecnico certificatore e la data di trasmissione della PEC ovvero la stringa;
- presso lo sportello di deposito della Regione Lazio : la data di deposito ed eventualmente il protocollo;
- per mezzo dello sistema APE Lazio : il codice identificativo dell'APE e il nome del certificatore abilitato.



Pertanto, non avendo informazioni specifiche sufficienti per effettuare la richiesta di accesso agli atti, in data 10.08.2023 ho inviato email all'ufficio della Direzione Regionale APE Lazio, chiedendo informazioni sulla possibilità di redigere e trasmettere l'A.P.E. in conformità alle normative vigenti, essendo l'immobile nelle seguenti condizioni:

- in assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica;
- in assenza di un libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica;
- in presenza di impianto termico funzionante realizzato con caldaie esterne a gas ed elementi radianti termosifoni e condizionatori installati con motore esterno e split in alcuni locali abitativi.

In risposta ho ricevuto dalla Direzione Regionale APE Lazio, per mezzo email il 10.08.2023, comunicazione da cui si evince che non è possibile trasmettere un APE in assenza dell'allegazione del libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Pertanto al sottoscritto non è possibile redigere e depositare l'A.P.E. dell'immobile in conformità alle normative vigenti.

La documentazione viene depositata in allegato alla CTU.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Si premette che i titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione del villino e del deposito nell'area del cortile pertinenziale comune riguardano il complesso immobiliare nel suo insieme.

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato richiesto l'accesso agli atti dell'ufficio S.U.E. del Comune di Latina per mezzo PEC il 28.03.2023.

In data 18.04.2023 ricevo la comunicazione per mezzo PEC con protocollo n. 0048936/2023 di convocazione per effettuare l'accesso agli atti il giorno 26.04.2023 presso l'ufficio U.O.C. Condono ed a seguito il 26.04.2023 ricevo comunicazione per mezzo PEC con prot.48936 di convocazione per effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio S.U.E. edilizia privata il 02/05/2023.

Accesso agli atti presso l'ufficio SUE edilizia privata del Comune di Latina.

Dall'esame della documentazione agli atti dell'ufficio SUE edilizia privata effettuato il 02.05.2023 risulta che per la realizzazione del villino, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia prot. 21921 del 18.11.1972;
- Voltura della Licenza edilizia prot.34613 del 19.12.1972;
- Concessione edilizia in sanatoria n.597_c del 03.10.2000.

Relativamente agli abusi edilizi realizzati successivamente ed accertati dalla polizia municipale in data 24.10.1998 prot. 1038 nota informativa n.96/PE, risultano presentate le seguenti istanze di sanatoria:

- istanza di concessione in sanatoria (ai sensi dell'art.10 e 13 L.47/85) prot. 80290 del 13.11.1998 relativa alla realizzazione della piscina, locale tecnico e basamento;
- istanza integrativa prot.36044 del 29.03.2001 (ai sensi dell'art. 10 e 13 L.47/85) relativa alla realizzazione di un locale isolato e la copertura a tetto di locale isolato esistente.

Per le sopracitate istanze l'ufficio edilizia privata del Comune di Latina con la comunicazione prot.n.114509 del 23.11.2001 ha comunicato il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 09.10.2001 ed ha sospeso ogni determinazione richiedendo contestualmente all'istante la presentazione di elaborati grafici integrativi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Essendo trascorso il termine senza aver presentato la documentazione integrativa il procedimento si è concluso sulla base dei documenti in atti.

A riguardo durante l'incontro del sottoscritto con l'esecutata effettuato il giorno 04.08.2023 mi è stata consegnata copia della comunicazione:

- comunicazione prot.120820 del 11.12.2001 in riferimento alla nota informativa n.96/PE del 24.10.1998 di avvio del procedimento amministrativo di provvedimenti sanzionatori in base all'art.7 L.47/85.



Presso l'ufficio Antiabusivismo dalle informazioni ricevute risulta che in merito alle istanze presentate sia stata emessa Ordinanza di demolizione per le opere abusive n.13647 del 05.05.2002 in applicazione dell'art.7 L.47/85 che, per effetto della presentazione di successive istanze di Permesso di costruire in sanatoria e di Condono edilizio, risulta decaduta.

In particolare le successive istanze che sono state presentate sono le seguenti :

- istanza di Permesso a costruire a sanatoria (ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 s.m.i.) prot. 62456 del 02/07/2002 Pratica n.3180 per la realizzazione di una piscina, un manufatto adibito a garage e del cambio di destinazione d'uso del piano interrato;
- istanza di condono edilizio (L.n.326 del 24.11.2003 e L.R.n.12 del 08.11.2004) pratica B/4354 acquisita con prot. n.127413 del 17.12.2004 a nome dell'esecutata **** Omissis ****.

Relativamente all'istanza prot.62456 del 02/07/2002 Pratica n.3180, con comunicazione per mezzo RRR prot.n.83878 del 01.09.2004 avente ad oggetto "Istanza di Permesso a costruire a sanatoria (ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 s.m.i.) prot. 62456 del 02/07/2002 Pratica n.3180" inviata ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** , il dirigente dell'ufficio Antiabusivismo edilizio disponeva il non accoglimento dell'istanza presentata (documentazione acquisita dall'esecutata il giorno 04.08.2023).

L'istanza di condono pratica B/4354 è stata esaminata per mezzo dell'accesso agli atti effettuato il 26.04.2023 presso l'ufficio U.O.C. Condono del Comune di Latina. In particolare nel fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- istanza acquisita con prot. 127413 del 17.12.2004;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 10.12.2004 a firma della istante **** Omissis ****
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 9.12.2004;
- documento identità;
- n.3 fotografie relative agli illeciti;
- attestazioni di pagamento oblazione e oneri concessori;
- comunicazione inviata per mezzo RRR prot. 52873 del 13.05.2005 alla istante sig.ra **** Omissis **** avente ad oggetto: Istanza Condono Edilizio Legge 24/11/2003 n.326 e Legge Regionale 08/11/2004 n°12 - Pratica n°.B004354 - Comunicazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 12/04 : scadenza rate oblazione ed oneri concessori.

Dalla documentazione si evince che l'abuso ha interessato l'immobile pignorato identificato al NCEU del Comune di Latina dal Foglio 176 part. 43 sub 2 per la realizzazione delle seguenti opere abusive:

- 1) Tipologia 1 : chiusura porticato piano terra ;
 - 2) Tipologia 6 : realizzazione locale adibito a parcheggio piano terra;
- Destinazione d'uso : residenziale;
 - superficie utile residenziale (indicata nella Tabella 1.a del calcolo dell'oblazione)= 18,32 mq.;
 - realizzazione abusiva di 70 mc. per ampliamento;
 - lo stato dei lavori alla data del 31.03.2004 ultimato.

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto durante il sopralluogo del giorno 28.06.2023 si ritiene che le opere in oggetto di domanda di condono rappresentate dalle n.3 fotografie sono relative alla parziale tamponatura del portico sul fronte Sud-Ovest a ricavare la cucina e l'ingresso ed alla realizzazione di un fabbricato isolato sul cortile ad uso autorimessa.

A fronte della comunicazione sopracitata con prot. 52873 del 13.05.2005, non risulta che l'istante abbia soddisfatto le richieste espresse dall'ufficio condono edilizio nei termini stabiliti relative al:

- pagamento delle rate di conguaglio delle oblazioni ed oneri di urbanizzazione entro il termine perentorio indicato;
- deposito della documentazione mancante prevista per legge e non allegata all'atto della presentazione dell'istanza di condono edilizio di cui il fascicolo risulta carente (elaborati grafici, perizia giurata dello stato



delle opere e dimensioni, accatastamento, dichiarazione di idoneità statica e/o progetto di adeguamento statico, ecc...).

Nella stessa comunicazione si legge testualmente: "Si rammenta che ove nel termine perentorio sopra indicato non venga dimostrato a questo Ufficio il pagamento delle somme richieste ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera a) della Legge Regionale 08/11/2004 n°.12 e succ.mod.ed int., l'Amministrazione procederà, ai sensi dell'art.5 comma 3 della stessa Legge, con il non accoglimento della domanda."

Considerando che relativamente all'immobile oggetto di istanza di condono e del complesso immobiliare di cui è parte, allo stato attuale, come evidenziato nel paragrafo successivo dalle verifiche di conformità edilizia, sono stati riscontrati ulteriori illeciti edilizi non indicati nell'istanza di condono tra cui:

- frazionamento dell'unità immobiliare in n.2 appartamenti con ingresso autonomo dal cortile comune;
- ampliamento della superficie abitativa maggiore di quella indicata nell'istanza di condono;
- cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato;
- realizzazione di scale di collegamento esterne dal piano seminterrato con il cortile esterno;
- scale di collegamento interne tra il piano seminterrato ed il piano terra;
- ampliamento della superficie della terrazza;
- realizzazione di n.2 porticati in aderenza al fabbricato;
- realizzazione di una piscina e di un basamento pavimentato;
- realizzazione del muro di cinta sul fronte stradale;

non essendo consentita la prosecuzione dei lavori abusivi ad eccezione di quanto previsto dall'art.35 comma 13 Legge n.47/1985 e non avendo rispettato le richieste espresse dall'ufficio condono con la comunicazione prot. 52873 del 13.05.2005 nei termini perentori, il sottoscritto ritiene che della sopracitata istanza di condono sia prevedibile il non accoglimento della domanda e l'ingiunzione della riduzione in pristino.

La verifica della regolarità edilizia ovvero dello stato legittimo degli immobili, come disposto dall'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R.380/2001, deve estendersi sia all'unità immobiliare che all'immobile nel suo insieme comprendendo le parti comuni e le costruzioni realizzate su di esso.

Per chiarezza si riporta testualmente l'art.9-bis del D.P.R.380/2001 :

"Art.9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

(omissis)

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

(omissis)."

Le verifiche di conformità edilizia hanno quindi riguardato entrambi gli immobili pignorati ovvero sia il Bene n.2 appartamento identificato con il sub 2 che il Bene n.3 ovvero l'annesso cortile comune identificato con il sub 1.

Dalla presa visione dello stato dei luoghi durante i sopralluoghi effettuati nelle date 14.04.2023, 24.04.2023 e 28.06.2023 facendo il confronto con la documentazione agli atti, il sottoscritto ha riscontrato delle rilevanti difformità edilizie che hanno comportato il rilievo dimensionale dello stato attuale degli immobili.

Sulla base dei rilievi dell'esistente si sono effettuate le verifiche di conformità edilizia con il metodo della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale con l'elaborato grafico allegato all'ultima autorizzazione edilizia, che hanno portato all'elaborazione delle seguenti Tavole:

- Tav.2 Lotto 2 Beni n.2 -3 verifica conformità edilizia;
- Tav.3 Lotto 2 Bene n.2 Verifica conformità edilizia piano seminterrato;
- Tav.4 Lotto 2 Bene n.2 Verifica conformità edilizia piano terra.



Difformità edilizie Bene n.2 - appartamento

Per quanto riguarda il Bene n.2 si rilevano al piano seminterrato e piano terra le seguenti difformità edilizie evidenziate con tratteggi/campiture, annotazioni e lettere:

- frazionamento dell'unità immobiliare in n.2 appartamenti sviluppati sui piani seminterrato e piano terra per mezzo di pareti divisorie ed ingressi indipendenti dal cortile comune;
- lettera AB1 : ampliamento della superficie abitativa per la realizzazione dell'ingresso ed angolo cottura nel versante Sud-Ovest per una superficie lorda di circa 16,40 mq.;
- lettera AB2 : ampliamento della superficie abitativa per la realizzazione dell'ingresso nel versante Sud-Ovest per una superficie lorda di circa 3,39 mq.;
- lettera AB3 : ampliamento della superficie per la realizzazione del wc e ampliamento della zona pranzo nel versante Nord- Est per una superficie lorda di circa 5,81 mq.;
- lettera AB4 : installazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra il piano seminterrato e piano terra;
- lettera AB5 : installazione di scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato ed il cortile comune;
- lettera AB6 : ampliamento della superficie a terrazza al piano terra per una superficie lorda di circa 20,29 mq.;
- lettera AB7 : realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 28,66 mq.;
- lettera AB8 : realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato nel versante Nord-Est con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 16,31 mq.;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione nella forometria di finestre e portafinestre incidenti sui requisiti aero-illuminanti stabiliti dal D.M. 05.07.1975;
- lettera CD1,CD2 : cambio di destinazione d'uso del locale di deposito a taverna-soggiorno;
- lettera CD3 : cambio di destinazione d'uso del locale cantina ad angolo cottura della taverna, wc, disimpegno e camera;
- lettera CD4 : cambio di destinazione d'uso del locale di deposito a cucina, camera e ripostiglio;
- lettera CD5 : cambio di destinazione d'uso del locale di cantina a taverna-soggiorno;

Riguardo gli abusi edilizi indicati con le lettere AB7 ed AB8, relativi alla realizzazione dei fabbricati di tipologia a portico in aderenza al villino, si precisa che nella "Tav.2 Lotto 2 Beni n.2 -3 Verifica conformità edilizia" sono indicati con le lettere E ed F, e che sono stati rilevati dimensionalmente e rappresentati nella "Tav.5 Lotto n.2 Beni 2 -3 - rilievo fabbricati E-F porticati".

Gli illeciti edilizi hanno comportato un ampliamento delle seguenti superfici:

Superficie lorda abitativa in ampliamento = $(16,40+3,39+5,81)= 25,60$ mq circa

Superficie lorda non abitativa in ampliamento - terrazza scoperta = 20,29 mq. circa

Superficie lorda non abitativa in ampliamento - porticati = $(28,66+16,31) = 44,97$ mq. circa

Inoltre si fa presente che per la realizzazione dell'ampliamento della terrazza è stato ampliato il solaio in c.a. senza il preventivo rilascio di autorizzazione edilizia nè del deposito di progetto strutturale e collaudo strutturale (ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018).

Difformità edilizie Bene n.3 - cortile comune

Nell'area del cortile sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie evidenziate con il tratteggi/campiture, annotazioni e lettere:

- la recinzione in muro sul lato di confine sulla strada corta realizzata in assenza di autorizzazione edilizia;
- lo sconfinamento della recinzione esistente sulle part.lle 391 e 378;
- lettera A1 : l'ampliamento della superficie abitativa dell'appartamento al piano terra;
- lettera C : la realizzazione di un'autorimessa/box auto, locale tecnico per una superficie coperta complessiva



di 44,25 mq. circa;

- lettera D : la realizzazione di una piscina completamente interrata delle dimensioni 10,50 x 5,50 m. e profondità min. 1,40 m. max 2,60 m. su un'area di basamento pavimentata;
- lettera E (vedi anche AB7): la realizzazione di un portico in legno in aderenza al fabbricato con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 28,66 mq.;
- lettera F (vedi anche AB8): la realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato nel versante Nord-Est con struttura di pilastri, travi ed arcarecci in legno e copertura in coppi di laterizio per una superficie lorda coperta di circa 16,31 mq.

Si fa presente che gli illeciti indicati con la lettera A1 sono relativi ad ampliamenti del Bene n.2 e quindi sono stati trattati dettagliatamente nel paragrafo precedente.

I fabbricati indicati nella planimetria con le lettere C, E ed F, realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, sono stati rilevati dimensionalmente e rappresentati nelle seguenti tavole di rilievo:

- TAV.4 Lotto 2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricato C autorimessa;
- TAV.5 Lotto 2 Beni 2 - 3 rilievo fabbricati E _F porticati.

Verifica di sanabilità per riapertura dei termini del condono.

In primo luogo è stata considerata l'ipotesi di sanabilità delle difformità edilizie del Bene n.2 e dei fabbricati abusivi realizzati sul Bene n.3 cortile comune pertinenziale verificando le condizioni di applicabilità della sanatoria attraverso la procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art.40 comma 6 della legge n.47/1985.

Si è proceduto quindi all'esame della documentazione agli atti da cui risulta che:

- la data di realizzazione degli abusi a cui si può far riferimento è quella del sopralluogo effettuato il 28.10.1998 da parte della P.M. che ha riscontrato gli abusi;
 - la data d'insorgenza delle ragioni del credito fa riferimento all'emissione del Decreto Ingiuntivo n.2069/2015 emesso dal Tribunale ordinario di Latina il 03.12.2015 che ha formalizzato la ragione del credito;
- Essendo la data d'insorgenza del credito successiva alla data del 02.10.2003 di entrata in vigore della legge sul condono n.326/2003 non sono verificate le condizioni di applicabilità della sanatoria.

Verifica di sanabilità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di conformità

In secondo luogo è stata verificata l'ipotesi della sanatoria per accertamento di conformità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001.

Premesso che gli abusi sono stati realizzati in zona agricola e le prescrizioni normative per l'edificazione sono stabilite dagli artt. 55, 57 e 57 bis della L.R. 38/1999 da cui si evidenzia che:

- art.55 comma 1 e comma 4) gli interventi in zona agricola sono consentiti soltanto se necessari per l'esercizio dell'attività agricola ed esclusivamente agli imprenditori agricoli, ai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali;
- art.55 comma 3 bis.) per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento/accorpamento dell'unità immobiliare che non comporti una modifica della volumetria complessiva degli edifici e che si mantenga l'originaria destinazione d'uso sugli edifici esistenti;
- art.55 comma 2) gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico-sanitario.
- art.55 comma 5) il lotto minimo per la nuova edificazione è di 30.000 mq.;

il sottoscritto considerato che:



- non è possibile al momento prefigurare l'intervento di manutenzione straordinaria di frazionamento da parte di un imprenditore agricolo, coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale;
- la superficie realizzata in ampliamento è maggiore del 10% e ha riguardato l'ampliamento degli spazi di ingresso, cucina e camera da letto ed alla realizzazione di un wc, e quindi non rispetta la finalità dell'adeguamento igienico-sanitario;
- il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato non è consentito;
- il terreno pertinenziale ha una superficie di 2.800 mq. e quindi inferiore al lotto minimo richiesto di 30.000 mq.;
- il terreno pertinenziale è stato oggetto di vincolo di asservimento alla costruzione per il rilascio della licenza edilizia;

ritiene che, in base alla normativa vigente, la sanatoria degli abusi edilizi con l'accertamento di conformità non è applicabile in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente.

Per quanto riguarda la piscina si fa una precisazione.

La piscina completamente interrata comporta una trasformazione permanente del suolo e pertanto non rientra nella casistica dell'edilizia libera (art.6 del D.P.R. n.380/2001 e Glossario Edilizia Libera D.M. 02/03/2018) bensì di nuova costruzione ed è quindi soggetta al Permesso di Costruire.

Inoltre, come si evidenzia dal Regolamento Edilizio attualmente vigente nel Comune di Latina all'art.108 comma 1: "1. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie e impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. È consentita la realizzazione di piscine ad uso privato quali pertinenze di costruzioni legittimamente assentite e/o legittimate, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e turistico ricettivo. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree pertinentziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.";

pertanto essendo la piscina realizzata in zona Agricola non ne è possibile la regolarizzazione con la sanatoria per accertamento di conformità.

In conclusione dalle verifiche effettuate sulla sanabilità risulta che le difformità edilizie sopra evidenziate non possono essere sanate e pertanto deve essere ripristinato lo stato legittimo dell'immobile in conformità al rilievo presentato in data 03.05.1988 allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.597_c del 03.10.2000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come indicato nel capitolo "Parti comuni" l'immobile pignorato si trova in un contesto condominiale in quanto:

- il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è composto di n.4 unità immobiliari (il cortile comune (sub 1), l'appartamento pignorato (sub 2), l'appartamento al piano primo (sub 3) ed il deposito esterno (sub 4);

- gli immobili sono di n.3 distinti proprietari.

Dalle informazioni ricevute da parte dell'esecutata **** Omissis **** non risulta che sia stato costituito formalmente un condominio e che sia stato deliberato un regolamento condominiale con le tabelle millesimali, nè che siano state deliberate spese ed oneri relativi alle parti comuni.



Dall'esame degli atti di provenienza riguardo i vincoli od oneri condominiali si legge testualmente:

- atto di compravendita del notaio Mario Orsini del 09.06.1997 Rep. 377290 Racc.27113

"art.3) La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e condizione di diritto in cui il bene in oggetto attualmente si trova, col contemporaneo trasferimento del possesso, con tutti e singoli i suoi annessi e connessi, accessi e recessi, adiacenze pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive; franca e libera da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli."

- atto di attribuzione di beni del notaio Andrea Coletta del 22.07.2010 Rep.9199 Racc.2239

"art.3) Regolamentazione dei diritti trasferiti - Il trasferimento di cui sopra viene fatto ed accettato con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive, servitù passive, apparenti o dipendenti dalla struttura del fabbricato e dai servizi individuali o collettivi, nulla escluso ed in particolare per quanto attiene alla porzione di fabbricato ad uso abitazione sita in Latina, strada corta numero 7, con i proporzionali diritti sulla corte distinta in catasto fabbricati di Latina al foglio 176, particella 43, subalterno 1, bene comune non censibile".

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ricevute dall'esecutata non è stato redatto un regolamento condominiale e pertanto le parti comuni, così come definite dall'art. 1117 C.C., sono regolate nell'utilizzo e nelle spese di manutenzione dalle norme del Codice Civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della diversa collocazione nel contesto urbano, della diversa tipologia edilizia e destinazione urbanistica del Bene n.1 rispetto ai Beni n.2 e 3, i beni in oggetto di procedura vengono posti in vendita in n.2 Lotti di vendita così composti:

Lotto n.1

- Bene n.1 ufficio

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Lotto n.2

- Bene n.2 abitazione in villino

- Bene n.3 cortile pertinenziale comune.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra
L'ufficio è posto al piano rialzato di una palazzina collocata in zona centrale della città di Latina, ben servita da attività commerciali, uffici, parcheggi, aree di mercato, oltre che nelle immediate vicinanze di importanti servizi urbani: giardini pubblici, teatro ed ospedale. Ampio e luminoso dispone dei seguenti locali: reception, n.5 uffici, n.2 archivi/stanze multiuso, n.3 disimpegni e n.2 wc, per una superficie utile netta totale di circa 149,18 mq. Il cortile esclusivo di circa 77,58 mq. adibito a giardino permette il soggiorno nello spazio esterno e l'accesso indipendente dalla prospiciente via Canova in alternativa all'accessibilità dalla scala condominiale. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'ufficio è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: Licenza edilizia n.18521 del 05.06.1967, Licenza edilizia di variante n.2552 del 14.02.1968 e Licenza edilizia n.30698/68 del 14.02.1969 per varianti interne. In particolare, per quanto riguarda l'immobile in oggetto di procedura, dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina risulta che sia stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.99/C del 13.10.1992 per la variazione di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio e presentata una Comunicazione di opere interne (ai sensi dell'art.26 L.47/85) in data 14.07.2000. Lo stato attuale non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale in quanto l'immobile è stato costituito per accorpamento/fusione delle n.2 unità immobiliari originarie senza autorizzazione edilizia oltre a presentare difformità edilizie e catastali. La regolarizzazione edilizia può essere effettuata con la S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 345.672,00
Il metodo di stima adottato è di tipo comparativo al valore di mercato.
Si è proceduto pertanto ad effettuare le opportune indagini di mercato dirette ed indirette per la determinazione del valore medio di mercato unitario di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima.

1.1 Indagini di mercato dirette ed indirette

Le indagini di mercato dirette sono state focalizzate nell'ambito dove è collocato il bene, ovvero nell'area centrale del Comune di Latina (LT) tenendo in considerazione esclusivamente beni simili.

Sono stati presi in considerazione annunci di vendita presso: agenzie immobiliari, annunci di privati, aste pubbliche pubblicizzate sul portale www.astegiudiziarie.it; oltre a prendere contatto con operatori del settore immobiliare per ricevere informazioni specifiche.

I dati rilevati dall'indagine sui prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche intrinseche (tipologia, superficie, qualità edilizia, ecc...) al bene pignorato sono in numero irrisorio in quanto il mercato relativo alla destinazione d'uso uffici nell'area dove è collocato il bene non è molto attivo.

Dalle informazioni ricevute dagli operatori immobiliari il valore di mercato nella zona di beni simili a quello oggetto di stima è compreso nel range di valori tra i 1.500-1800 €/mq. con una variabilità dovuta alle particolari caratteristiche intrinseche (manutenzione, superficie, posizione, piano, ecc...).

Si è proceduto in secondo luogo ad effettuare delle indagini indirette acquisendo dati relativi a beni simili da fonti ufficiali come la banca dati delle quotazioni dell' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare. In particolare i dati rilevati sono i seguenti:

Semestre 2 – Anno 2024

Provincia: Latina

Comune : Latina

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO, EZIO, TERENCE, ALFIERI, BOTTICELLI, GIOTTO, PORFIRI, BIXIO, ASPROMONTE, VILLAFRANCA, CESARE A.

Codice di Zona : B1



Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente : Abitazioni civili
 Destinazione : terziaria
 Tipologia : Uffici - stato conservativo Normale
 Valore Minimo = 1.400 €/mq.
 Valore Massimo = 1.850 €/mq.

Dall'esame dei dati rilevati ed in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed in particolare:

- la vetustà del fabbricato e lo stato di conservazione e manutenzione delle rifiniture e degli impianti;
 - l'ampia superficie;
 - l'esposizione sui 4 versanti che garantisce una buona luminosità degli ambienti;
 - la disponibilità del cortile esclusivo adibito a giardino;
 - l'accessibilità all'immobile indipendente dal cortile o per mezzo della scala condominiale;
 - la collocazione centrale rispetto alla viabilità ed ai servizi;
 - la disponibilità di parcheggi nell'area limitrofa;
 - la possibilità di frazionare l'unità immobiliare;
- si ritiene congruo assumere il seguente Valore di mercato = 1.800€/mq.

1.2 Determinazione del valore di mercato del Bene n.1

La superficie convenzionale come indicato nel capitolo "Consistenza dell'immobile" risulta pari a 192,04 mq.

Si determina il valore di mercato del bene:

$$Vm \text{ Bene n.1} = 1.800 \text{ €/mq.} \times 192,04 \text{ mq.} = 345.672,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra	192,04 mq	1.800,00 €/mq	€ 345.672,00	100,00%	€ 345.672,00
				Valore di stima:	€ 345.672,00

Valore di stima: € 345.672,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2472,83	€
Opere edili S.C.I.A. in sanatoria (art.37 comma 4 DPR 380/2001) e S.C.A. Agibilità	9781,90	€
Stato di occupazione da parte della società degli esecutati	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



Valore finale di stima: € 298.850,07

Il metodo di stima adottato dal CTU è del valore di mercato di tipo comparativo-diretto.

La metodologia segue i criteri di stima della disciplina dell'estimo oltrechè degli International Valuation Standards (IVS) predisposti dall'International Valuation Standards Council con sede a Londra, ed in particolare il Market Comparison Approach (MCA).

Le motivazioni della scelta del metodo di stima del valore di mercato riguardano lo scopo della stima ovvero la determinazione del più probabile valore di vendita del bene, tenuto in considerazione che il bene si presenta in condizioni di ordinarietà in un mercato immobiliare ben definito e di cui sono noti dati storici relativi ai prezzi di mercato di beni simili a quello oggetto di stima.

Alla stima del valore di mercato del bene si sono apportate le dovute correzioni ed adeguamenti in considerazione delle specifiche particolarità del bene e dei deprezzamenti dovuti alle spese previste e stimate a carico dell'acquirente.

Come determinato nel capitolo "Stima" la stima del più probabile valore di mercato della quota pari a 1/1 del diritto di proprietà del Bene n.1 risulta:

Vm Bene n.1 (quota 1/1) = 345.672,00€

Deprezzamenti del valore dell'immobile.

I deprezzamenti che si ritiene opportuno considerare nella stima del bene sono i seguenti:

- a) Spese condominiali insolute;
- b) Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- c) Stato di possesso dell'immobile da parte di società degli esecutati;
- d) Rischio assunto per mancata garanzia.

In dettaglio:

a) Le spese condominiali insolute

Nel capitolo "Vincoli od oneri condominiali" sono indicate le spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni che risultano:

Spese cond = 2.472,83 €

b) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Nel capitolo "Regolarità edilizia" si sono stimati gli oneri delle opere edili e di regolarizzazione edilizia per mezzo delle seguenti pratiche:

- opere edili per adeguamento bagno per disabili;
- S.C.I.A. in sanatoria (art.37 comma 4 del D.P.R. n.380/2001);
- S.C.A. Agibilità.

Le spese stimate, che rimarranno a carico dell'acquirente, per la regolarizzazione edilizia risulta = 9.781,90€

c) Stato di occupazione da parte di società degli esecutati

Nel capitolo "Stato di possesso" si è precisato che l'immobile ad uso ufficio è attualmente occupato dalla società i cui soci sono i due esecutati comproprietari dell'immobile.

L'incidenza di questo stato di occupazione sul valore di stima è determinato in una quota percentuale pari al 5% .

d) Rischio assunto per mancata garanzia



L'incidenza del rischio per mancata garanzia è determinato in quota percentuale pari al 5%.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T

L'abitazione in villino si colloca in prossimità della strada della rosa sul versante SUD-EST del Comune di Latina in un ambito a destinazione agricola. Allo stato attuale è frazionata in 2 appartamenti ben rifiniti, che si sviluppano sui piani seminterrato e piano terra, collegati per mezzo di scale interne e con ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale comune Bene n.3. Un portico sul fronte d'ingresso ed un'ampia terrazza sul fronte retrostante qualificano lo spazio esterno aprendosi sull'ampia area cortilizia adibita a giardino. L'immobile è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento della superficie, per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, oltre che del frazionamento dell'unità immobiliare ed altri illeciti edilizi che sono stati evidenziati nel capitolo "Regolarità edilizia" della relazione peritale. Dalle verifiche di sanabilità effettuate sia per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 che della sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo. La viabilità locale è ben collegata con la strada Pontina SS.148 e con il centro urbano, permettendo di raggiungere agevolmente nel raggio di 1 km le principali attività commerciali, supermercati, uffici, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 176, Part. 43, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 427.323,00

Il metodo di stima adottato è di tipo comparativo al valore di mercato.

Si è proceduto pertanto ad effettuare le opportune indagini di mercato dirette ed indirette per la determinazione del valore medio di mercato unitario di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima.

1.1 Indagini di mercato dirette ed indirette

Le indagini di mercato dirette sono state focalizzate nell'ambito dove è collocato il bene nel Comune di Latina (LT) tenendo in considerazione esclusivamente beni simili.

Sono stati presi in considerazione annunci di vendita presso: agenzie immobiliari, annunci di privati, aste pubbliche pubblicizzate sul portale www.astegiudiziarie.it; oltre a prendere contatto con operatori del settore immobiliare per ricevere informazioni specifiche.

Dalle ricerche di mercato effettuate presso gli operatori nel settore immobiliare risulta che il mercato di questa tipologia edilizia in quell'area non è particolarmente attivo e che i beni in vendita simili al bene pignorato sono in numero irrisorio e con valori medi di mercato molto divergenti in funzione delle sostanziali differenze che si riscontrano sulle caratteristiche intrinseche degli immobili:

- vetustà del fabbricato;
- regolarità edilizia;
- qualità edilizia e delle rifiniture;
- superficie abitativa;
- disponibilità di fabbricati accessori (dependance, autorimessa, depositi)
- superficie del terreno esclusivo o comune a più unità immobiliari.

Pertanto i dati rilevati per indagini dirette non sono sufficienti per effettuare una comparazione con beni simili.



Si è proceduto quindi ad effettuare delle indagini di tipo indirette acquisendo dati relativi a beni simili da fonti ufficiali come la banca dati delle quotazioni dell' Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare i dati rilevati sono i seguenti:

Semestre 2 – Anno 2024

Provincia: Latina

Comune : Latina

Fascia/zona: Periferica/VIA ISONZO(P)- STRADA DELLA ROSA- VIA DEL PICCARELLO(P)-VIA REGIONE VENETO(P)

Codice di Zona : D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Abitazioni civili - stato conservativo Normale

Valore Minimo = 1.000 €/mq.

Valore Massimo = 1.500 €/mq.

Dall'esame dei dati rilevati ed in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- tipologia a villino;
- ampia superficie di cortile comune;
- ampia superficie dell'appartamento;
- buona qualità costruttiva e di rifiniture;
- sufficiente stato conservativo;
- stato di irregolarità edilizia;

il CTU ritiene congruo assumere il Valore di mercato = 1.300 €/mq.

1.2 Determinazione del valore di mercato del Bene n.2

La superficie convenzionale come indicato nel capitolo "Consistenza dell'immobile" fa riferimento all'immobile ripristinato allo stato legittimo risulta pari a 328,71 mq.

Si determina il valore di mercato del bene:

$Vm \text{ Bene n.2} = 1.300 \text{ €/mq.} \times 328,71 \text{ mq.} = 427.323,00 \text{ €}$

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7

Il cortile di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sviluppa una superficie di 2.800 mq. e costituisce la pertinenza comune degli immobili sub 2,3 del villino e del garage/deposito sub 4. La recinzione sul fronte stradale è realizzata con muro intonacato mentre sugli altri lati di confine con rete metallica e siepe. L'accesso avviene per mezzo di n.2 cancelli carrabili e pedonali in ferro. La destinazione del terreno da prescrizioni normative del vigente P.R.G. del Comune di Latina risulta Zona H: rurale. Sull'area del cortile sono stati realizzati dei fabbricati non accatastati e senza autorizzazione edilizia: un'autorimessa con locale tecnico, n.2 porticati in aderenza al villino con struttura in legno e copertura a falde in manto di tegole di laterizio, una piscina ed un basamento pavimentato. Relativamente all'autorimessa risulta che sia stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, mentre la piscina, i porticati ed il basamento pavimentato non sono oggetto dell'istanza di condono. Dalle verifiche di sanabilità effettuate per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 e della sanatoria per accertamento di conformità in applicazione



dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 176, Part. 43, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 5.600,00

Il metodo di stima utilizzato è al valore di mercato di tipo comparativo-diretto.

Dalle indagini di mercato dirette ed indirette effettuate risulta che il prezzo medio di vendita dei terreni a destinazione agricola con coltura a seminativo nella zona dove è collocato il Bene n.3 sono compresi in un range di valori tra i 30.000€/ha e 40.000€/ha.

Considerando le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- la posizione in un contesto agricolo-residenziale di pregio;
- l'accessibilità diretta dal fronte sulla strada;
- la superficie;
- la conformazione planimetrica e morfologica del terreno;
- il vincolo di asservimento del terreno alla costruzione;

lo scrivente ritiene congruo considerare il valore unitario massimo pari a 40.000€/ha.

Pertanto il valore del terreno identificato dalla particella 43 sub 1 risulta:

V Bene n.3 = 2.800 mq. x 4,00€/mq. = 11.200€

Considerando che la quota della proprietà indivisa posta in vendita è 1/2 si determina il Valore della quota di vendita dell'immobile:

V Bene n.3 (quota 1/2) = 11.200€/2 = 5.600€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T	328,71 mq	1.300,00 €/mq	€ 427.323,00	100,00%	€ 427.323,00
Bene N° 3 - Corte o resede Latina (LT) - strada Corta n.7	2800,00 mq	4,00 €/mq	€ 11.200,00	50,00%	€ 5.600,00
Valore di stima:					€ 432.923,00

Valore di stima: € 432.923,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino dello stato legittimo su immobile sub 2	53131,46	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino dello stato legittimo su cortile comune sub 1 (quota indivisa 1/2)	13790,04	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



Valore finale di stima: € 344.355,35

Il metodo di stima adottato è del valore di mercato di tipo comparativo-diretto.

La metodologia segue i criteri di stima della disciplina dell'estimo oltrechè degli International Valuation Standards (IVS) predisposti dall'International Valuation Standards Council con sede a Londra, ed in particolare il Market Comparison Approach (MCA).

Le motivazioni della scelta del metodo di stima del valore di mercato riguardano lo scopo della stima ovvero la determinazione del più probabile valore di vendita del bene, tenuto in considerazione che il bene si presenta in condizioni di ordinarietà in un mercato immobiliare ben definito e di cui sono noti dati storici relativi ai prezzi di mercato di beni simili a quello oggetto di stima.

Alla stima del valore di mercato del bene si sono apportate le dovute correzioni ed adeguamenti della stima in considerazione delle specifiche particolarità del bene e dei deprezzamenti dovuti alle spese previste e stimate a carico dell'acquirente.

Come indicato nei capitoli "Stima", il valore di stima delle rispettive quote poste in vendita dei Beni n.2 e n.3, risulta complessivamente :

Vm Bene n.2 (quota 1/1) = 427.323,00 €

Vm Bene n.3 (quota 1/2) = 5.600,00 €

Totale = 432.923,00 €

Deprezzamenti del valore degli immobili.

I deprezzamenti che si ritiene opportuno considerare nella stima dei beni sono i seguenti:

- a) Oneri di regolarizzazione urbanistica - Bene n.2 abitazione (vedi capitolo "Regolarità edilizia");
- b) Oneri di regolarizzazione urbanistica - Bene n.3 cortile comune (vedi capitolo "Regolarità edilizia");
- c) Rischio assunto per mancata garanzia.

In particolare si espongono le seguenti motivazioni ed il valore del deprezzamento:

a) Oneri di regolarizzazione urbanistica - Bene n.2 appartamento sub 2

Il deprezzamento al Valore del Bene n.2 tiene in considerazione i costi da sostenere per le opere di ripristino dello stato legittimo come relazionato nel capitolo "Regolarità edilizia".

Costi di ripristino dell'appartamento Bene n.2 (K ripr Bene n.2).

L'appartamento è stato oggetto di frazionamento dell'unità immobiliare in n.2 appartamenti, ampliamento della superficie residenziale e non residenziale (terrazza), diversa distribuzione degli spazi interni, ecc... e pertanto si è reso necessario quantificare i costi di ripristino dell'immobile in conformità con l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n.597_c del 03.10.2000 rilasciata dal Comune di Latina. Per l'esclusiva finalità della quantificazione dei costi di ripristino è stata elaborata un'ipotesi di progetto di ripristino dello stato legittimo dell'immobile illustrato nelle seguenti tavole:

- TAV.7 Lotto 2 _Bene 2 progetto ripristino stato legittimo piano seminterrato";
- TAV.8 Lotto 2 _Bene 2 progetto ripristino stato legittimo piano terra".

Sulla base di questo progetto di ripristino è stato quindi sviluppato un computo metrico estimativo.

Si fa presente che i costi delle opere edili sono desunti dal Tariffario della Regione Lazio Luglio 2022 - approvato con D.G.R. n.640 del 26/07/2022 e da indagini di mercato relative ai prezzi congrui praticati da operatori del mercato immobiliare nell'area limitrofa agli immobili pignorati.

Sinteticamente dal computo metrico si rilevano le seguenti opere ed i relativi costi (compresa IVA 10%) K ripr Bene n.2:

- oneri della sicurezza ed opere provvisionali (redazione POS, allestimento cantiere, ponteggi) = 3.575,00€



- demolizioni (tamponature e partizioni interne, solaio della terrazza ampliata, = 6.594,46€
- oneri di trasporto e scarica dei materiali = 589,12€
- opere edili (pavimentazioni, partizioni interne, intonaci e tinteggiature delle aree d'intervento, fornitura e montaggio infissi, ecc..) = 31.916,48 €
- impianti (adeguamento) = 2.750,00 €
- spese tecniche (compresi oneri di legge) ed amministrative (pratica edilizia S.C.I.A., progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, spese amministrative, ecc..) = 7.706,40 €
Totale K ripr Bene n.2 = 3.575,00€ + 6.594,46€ + 589,12€ + 31.916,48€ + 2.750,00€ + 7.706,40€ =
53.131,46 €

b) Oneri di regolarizzazione urbanistica - immobile sub 1 cortile comune

In questo caso il deprezzamento del Valore del Bene tiene in considerazione i costi da sostenere per le opere di ripristino dello stato legittimo del Bene n.3 cortile comune (K ripr Bene n.3).

Sull'area del cortile come è stato evidenziato nel capitolo "Regolarità edilizia" sono stati realizzati i seguenti abusi edilizi :

- n.2 porticati in legno;
- un'autorimessa con locale tecnico;
- una piscina con basamento pavimentato.

Sulla base del rilievo dei fabbricati realizzati abusivamente è stato sviluppato un computo metrico estimativo per la determinazione delle opere di ripristino dello stato legittimo ed i relativi costi (compresa IVA 10%) K ripr Bene n.3:

- oneri della sicurezza ed opere provvisorie (redazione POS, allestimento cantiere, ponteggi) = 1.925,00€
- demolizioni (tamponature e partizioni interne, solaio della terrazza ampliata, = 19.326,84€
- oneri di trasporto e scarica dei materiali = 441,84€
- spese tecniche (compresi oneri di legge) ed amministrative (pratica edilizia S.C.I.A., progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, spese amministrative, ecc..) = 5.886,40€
Totale K ripr Bene n.3 = 1.925,00€ + 19.326,84€ + 441,84€ + 5.886,40€ = 27.580,09€

Considerando che il cortile pertinenziale è un bene comune alle n.3 unità immobiliari individuate catastalmente dai sub 2,3 e 4, le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono da ripartire proporzionalmente in base alla quota di proprietà posta in vendita che per l'immobile pignorato sub 2 è pari a 1/2, e pertanto risultano:

K ripr Bene n.3 (quota 1/2) = 27.580,09€ / 2 = 13.790,04€

c) Rischio assunto per mancata garanzia

Il deprezzamento in quest'ultimo caso tiene in considerazione i rischi di mancata garanzia nell'acquisto dei Beni n. 2 e n.3 posti in vendita.

Si ritiene opportuno considerare un deprezzamento in quota percentuale pari al 5%.

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



Latina, li 19/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonietti Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali - Lotto n.1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure catastali - Lotto n.2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto n.1 - Bene n.1 - planimetria NCEU Comune Latina Foglio 146 part. 87 sub 19 (Aggiornamento al 03/12/1999)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto n.2 - Bene n.2 - planimetria NCEU Comune Latina Foglio 176 part. 43 sub 2 (Aggiornamento al 19/09/1985)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto n.1 - Bene n.1 - estratto di mappa NCT Comune Latina Foglio 146 part.87 (Aggiornamento al 05/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto n.2 - Bene n.2 - estratto di mappa NCT Comune Latina Foglio 176 part. 43 (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto n.1 - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto n.2 - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti n.1 e n.2 - nota di trascrizione del 07.02.2022 reg.gen.2842 reg.part. 2096 pignoramento immobili (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Lotti n.1 e n.2 - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico esecutata (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico comproprietario (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - verifica registrazione atti privati richiesta del 20.06.2023 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - verifica registrazione atti privati richiesta del 10.05.2023 (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - regolamento condominiale Lotto n.1 - Bene 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione condominiale Lotto n.1 - Bene 1 (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato fotografico integrativo Lotto n.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato fotografico integrativo Lotto n.2
- ✓ N° 35 Foto - Fotografie Lotto n.1 Bene n.1
- ✓ N° 88 Foto - Fotografie Lotto n.2 Beni n. 2 e 3
- ✓ N° 1 Google maps - aerofoto Lotto n.1 Bene n. 1



- ✓ N° 1 Google maps - aerofoto Lotto n.2 Beni n. 2 - 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato peritale ai fine della privacy
- ✓ Concessione edilizia - autorizzazioni edilizie Lotto n.1
- ✓ Concessione edilizia - autorizzazioni edilizie Lotto n.2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tavole di rilievo e verifica conformità catastale ed edilizia Lotto n.1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tavole di rilievo e verifica conformità catastale ed edilizia Lotto n.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Tavole di progetto di ripristino Lotto n.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto n.1 verbali dei sopralluoghi Bene n.1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Lotto n.2 verbali dei sopralluoghi Beni n.2 e 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - comunicazione su redazione A.P.E. Lotti n.1 e n.2
- ✓ N° 11 Altri allegati - comunicazioni di inizio operazioni peritali e dei sopralluoghi
- ✓ N° 3 Altri allegati - atto d'obbligo di asservimento terreno a costruzione Lotto n.2 (Aggiornamento al 16/10/1972)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo del 27.06.2025 Bene n. 1 (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo del 18.07.2025 Beni n. 2 e 3 (Aggiornamento al 18/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico esecutato (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezioni ipotecarie di aggiornamento elenco sintetico formalità degli immobili (Aggiornamento al 15/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione reg.gen 2954 reg.part. 2326 del 05.02.2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione reg.gen 10688 reg.part. 8376 del 24.04.2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione di aggiornamento stato dei pagamenti condominiali (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato II sem 2024 Bene n. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato II sem 2024 Bene n. 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra
L'ufficio è posto al piano rialzato di una palazzina collocata in zona centrale della città di Latina, ben servita da attività commerciali, uffici, parcheggi, aree di mercato, oltre che nelle immediate vicinanze di importanti servizi urbani: giardini pubblici, teatro ed ospedale. Ampio e luminoso dispone dei seguenti locali: reception, n.5 uffici, n.2 archivi/stanze multiuso, n.3 disimpegni e n.2 wc, per una superficie utile netta totale di circa 149,18 mq. Il cortile esclusivo di circa 77,58 mq. adibito a giardino permette il soggiorno nello spazio esterno e l'accesso indipendente dalla prospiciente via Canova in alternativa all'accessibilità dalla scala condominiale. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'ufficio è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: Licenza edilizia n.18521 del 05.06.1967, Licenza edilizia di variante n.2552 del 14.02.1968 e Licenza edilizia n.30698/68 del 14.02.1969 per varianti interne. In particolare, per quanto riguarda l'immobile in oggetto di procedura, dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina risulta che sia stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.99/C del 13.10.1992 per la variazione di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio e presentata una Comunicazione di opere interne (ai sensi dell'art.26 L.47/85) in data 14.07.2000. Lo stato attuale non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale in quanto l'immobile è stato costituito per accorpamento/fusione delle n.2 unità immobiliari originarie senza autorizzazione edilizia oltre a presentare difformità edilizie e catastali. La regolarizzazione edilizia può essere effettuata con la S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle prescrizioni normative di P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, approvato il 13.01.1972 con D.M. 6476 e delle relative N.T.A. Norme Tecniche d'Attuazione, si rileva alla Tav.n.3 di zonizzazione che l'area su cui è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, ricade nell'ambito di zonizzazione: R3 "Prampolini"- Ridimensionamento viario ed edilizio. Dall'esame del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 l'area ricade nell'ambito del "Paesaggio degli insediamenti urbani" e pertanto non è interessata da vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 298.850,07

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T
L'abitazione in villino si colloca in prossimità della strada della rosa sul versante SUD-EST del Comune di Latina in un ambito a destinazione agricola. Allo stato attuale è frazionata in 2 appartamenti ben rifiniti, che si sviluppano sui piani seminterrato e piano terra, collegati per mezzo di scale interne e con ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale comune Bene n.3. Un portico sul fronte d'ingresso ed un'ampia terrazza sul fronte retrostante qualificano lo spazio esterno aprendosi sull'ampia area cortilizia adibita a giardino. L'immobile è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento della superficie, per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, oltre che del frazionamento dell'unità immobiliare ed altri illeciti edilizi che sono stati evidenziati nel capitolo "Regolarità edilizia" della relazione peritale. Dalle verifiche di sanabilità effettuate sia per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 che della sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001,



risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo. La viabilità locale è ben collegata con la strada Pontina SS.148 e con il centro urbano, permettendo di raggiungere agevolmente nel raggio di 1 km le principali attività commerciali, supermercati, uffici, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 176, Part. 43, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Da prescrizioni normative di P.R.G. approvato il 13.01.1972 con D.M. 6476 e delle relative N.T.A. attualmente vigenti del Comune di Latina l'area interessata dall'immobile pignorato ha destinazione H: rurale agricola. Si fa presente che l'edificazione in area agricola è normata dalla Legge Regionale n.38 /1999 Titolo IV Capo II "Edificazione in zona agricola" (artt. 55 e seguenti). Il Comune di Latina è dotato di un Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 17.06.2021. Dall'esame del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 nella Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" (vedi Tav. 35 Foglio 400) l'area ricade nell'ambito "Paesaggio agrario di continuità" e pertanto non è interessata da vincoli paesaggistici.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Latina (LT) - strada Corta n.7

Il cortile di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sviluppa una superficie di 2.800 mq. e costituisce la pertinenza comune degli immobili sub 2,3 del villino e del garage/deposito sub 4. La recinzione sul fronte stradale è realizzata con muro intonacato mentre sugli altri lati di confine con rete metallica e siepe. L'accesso avviene per mezzo di n.2 cancelli carrabili e pedonali in ferro. La destinazione del terreno da prescrizioni normative del vigente P.R.G. del Comune di Latina risulta Zona H: rurale. Sull'area del cortile sono stati realizzati dei fabbricati non accatastati e senza autorizzazione edilizia: un'autorimessa con locale tecnico, n.2 porticati in aderenza al villino con struttura in legno e copertura a falde in manto di tegole di laterizio, una piscina ed un basamento pavimentato. Relativamente all'autorimessa risulta che sia stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, mentre la piscina, i porticati ed il basamento pavimentato non sono oggetto dell'istanza di condono. Dalle verifiche di sanabilità effettuate per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 e della sanatoria per accertamento di conformità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 176, Part. 43, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Destinazione urbanistica: Da prescrizioni normative di P.R.G. approvato il 13.01.1972 con D.M. 6476 e delle relative N.T.A. attualmente vigenti del Comune di Latina l'area interessata dall'immobile pignorato ha destinazione H: rurale agricola. Si fa presente che l'edificazione in area agricola è normata dalla Legge Regionale n.38 /1999 Titolo IV Capo II "Edificazione in zona agricola" (artt. 55 e seguenti). Il Comune di Latina è dotato di un Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.38 del 17.06.2021. Dall'esame del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 nella Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" (vedi Tav. 35 Foglio 400) l'area ricade nell'ambito "Paesaggio agrario di continuità" e pertanto non è interessata da vincoli paesaggistici. Si fa presente che in questo caso il C.D.U. certificato di destinazione urbanistica, in base all'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, non è richiesto, essendo il bene un cortile pertinenziale di edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie inferiore a 5.000 mq. A riguardo si riporta testualmente l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001: "2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."



Prezzo base d'asta: € 344.355,35



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.850,07

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Guido Reni n.9, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 87, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	192,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo generale discreto nonostante sia riscontrabile la vetustà delle finiture (pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni) e degli impianti. In particolare si evidenzia che: - le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco e non presentano fenomeni di umidità, salvo in alcuni punti in corrispondenza dei parapetti sotto finestra; - la pavimentazione realizzata interamente in finto parquet di tipo flottante è in buone condizioni e solo in alcuni punti presenta delle riparazioni (wc); - i rivestimenti in ceramica dei wc e dei locali di servizio sono in buono stato; - gli infissi in legno verniciato bianco, data la vetustà richiedono manutenzione con trattamenti di carteggiatura e verniciatura; - gli infissi interni in legno (porte con sovrapporte in vetro) sono integri ed in buono stato di manutenzione; - gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti; - l'impianto termico è di tipo misto, l'impianto tradizionale con caldaia e radiatori non è funzionante in quanto pur essendo installati i radiatori in tutti gli ambienti non è installata la caldaia, mentre l'impianto di climatizzazione realizzato con motori esterni e split installati su tutti gli ambienti è in buone condizioni di funzionamento; - la pavimentazione in cls del cortile esterno si presenta deteriorata dai fenomeni atmosferici. In data 27.06.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile ad esito del quale non si rilevano variazioni dello stato manutentivo, se non per la sostituzione del climatizzatore split con motore esterno della hall dell'ufficio.		
Descrizione:	L'ufficio è posto al piano rialzato di una palazzina collocata in zona centrale della città di Latina, ben servita da attività commerciali, uffici, parcheggi, aree di mercato, oltre che nelle immediate vicinanze di importanti servizi urbani: giardini pubblici, teatro ed ospedale. Ampio e luminoso dispone dei seguenti locali: reception, n.5 uffici, n.2 archivi/stanze multiuso, n.3 disimpegni e n.2 wc, per una superficie utile netta totale di circa 149,18 mq. Il cortile esclusivo di circa 77,58 mq. adibito a giardino permette il soggiorno nello spazio esterno e l'accesso indipendente dalla prospiciente via Canova in alternativa all'accessibilità dalla scala condominiale. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'ufficio è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: Licenza edilizia n.18521 del 05.06.1967, Licenza edilizia di variante n.2552 del 14.02.1968 e Licenza edilizia n.30698/68 del 14.02.1969 per varianti interne. In particolare, per quanto riguarda l'immobile in oggetto di procedura, dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina risulta che sia stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.99/C del 13.10.1992 per la variazione di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio e presentata una Comunicazione di opere interne (ai sensi dell'art.26 L.47/85) in data 14.07.2000. Lo stato attuale non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale in quanto l'immobile è stato costituito per accorpamento/fusione delle n.2 unità immobiliari originarie senza autorizzazione edilizia oltre a presentare difformità edilizie e catastali. La regolarizzazione edilizia può essere effettuata con la S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla società **** Omissis **** di **** Omissis **** e **** Omissis **** avente Partita IVA n. **** Omissis ****, i cui titolari risultano essere gli attuali comproprietari dell'immobile. Si fa presente che il sottoscritto ha richiesto la verifica di registrazione degli atti privati relativi al Bene n.1 all'Agenzia delle Entrate per mezzo PEC in data 10.05.2023 e 20.06.2023. In risposta è stata ricevuta comunicazione da parte dell'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate tramite PEC il 16.05.2023 e 03.07.2023 dalle quali si rileva che dalle verifiche effettuate non risultano registrati atti privati pertinenti l'immobile pignorato. Copia della documentazione viene allegata alla CTU.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 344.355,35

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Latina (LT) - strada corta n.7, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 176, Part. 43, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	328,71 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'appartamento è generalmente discreto sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, infissi porte e finestre) che gli impianti essendo in buone condizioni di efficienza. Dalle informazioni ricevute dall'esecutata e durante la presa visione dello stato dei luoghi durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto non si rilevano problemi di degrado che comportino degli interventi urgenti di manutenzione. In alcune porzioni delle pareti controterra e soffitti del seminterrato sul versante Sud-Ovest sono stati riscontrati dei fenomeni di umidità comportanti la formazione di macchie, muffe ed esfoliazioni della tinteggiatura. In data 18.07.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile ad esito del quale non si rilevano variazioni dello stato manutentivo.		
Descrizione:	L'abitazione in vilino si colloca in prossimità della strada della rosa sul versante SUD-EST del Comune di Latina in un ambito a destinazione agricola. Allo stato attuale è frazionata in 2 appartamenti ben rifiniti, che si sviluppano sui piani seminterrato e piano terra, collegati per mezzo di scale interne e con ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale comune Bene n.3. Un portico sul fronte d'ingresso ed un'ampia terrazza sul fronte retrostante qualificano lo spazio esterno aprendosi sull'ampia area cortilizia adibita a giardino. L'immobile è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento della superficie, per il quale è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, oltre che del frazionamento dell'unità immobiliare ed altri illeciti edilizi che sono stati evidenziati nel capitolo "Regolarità edilizia" della relazione peritale. Dalle verifiche di sanabilità effettuate sia per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 che della sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo. La viabilità locale è ben collegata con la strada Pontina SS.148 e con il centro urbano, permettendo di raggiungere agevolmente nel raggio di 1 km le principali attività commerciali, supermercati, uffici, ecc...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato, dalle risultanze anagrafiche del certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia della sig.ra **** Omissis **** rilasciato con prot.ANPR 1284680189 dal Comune di Latina il 12.05.2023, dal certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia rilasciato con prot.ANPR 2406930081 dal Comune di Latina il 17.06.2025 del sig.**** Omissis ****, ed a seguito dell'accertamento effettuato dal sottoscritto durante i sopralluoghi nelle date 14.04.2023 e 24.04.2023, risulta occupato dalle seguenti persone fisiche: - esegutata sig.ra **** Omissis ****; - sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** avente C.F.**** Omissis **** convivente della sig.ra **** Omissis **** in quanto risulta iscritto nella stessa famiglia anagrafica della sig.ra **** Omissis **** all'indirizzo strada corta n.7 interno 1 Comune Latina(LT); - esegutata sig. **** Omissis ****. Si fa presente che allo stato attuale l'immobile risulta frazionato senza autorizzazione in n.2 appartamenti aventi ingressi indipendenti dal cortile pertinenziale. In particolare l'appartamento sul lato NORD-OVEST risulta occupato e nella disponibilità della sig.ra **** Omissis **** insieme al convivente sig.**** Omissis ****, mentre l'altro appartamento sul lato NORD-EST risulta occupato e nella disponibilità del sig.**** Omissis ****. Il sottoscritto ha richiesto per mezzo PEC il 10.05.2023 all'Agenzia delle Entrate la verifica di registrazione di atti privati relativamente al Bene n.2. In risposta è stata ricevuta comunicazione da parte dell'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate tramite PEC il 16.05.2023 dalla quale si rileva che dalle verifiche effettuate non risultano registrati atti privati pertinenti l'immobile pignorato.		



Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Latina (LT) - strada Corta n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 176, Part. 43, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	2800,00 mq
Stato conservativo:	La parte pavimentata del cortile oltre che la recinzione sul fronte stradale realizzata con muro intonacato e cancelli di ingresso sono in buono stato manutentivo, mentre sui confini retrostante e laterali la recinzione in rete metallica è integra. I fabbricati realizzati sul cortile si trovano in buone condizioni fatta eccezione per l'autorimessa ed il locale tecnico (individuati nella planimetria generale con la lettera C) dove nel versante Nord-Est si riscontra una situazione di degrado degli intonaci essendo visibili fenomeni di efflorescenza/rigonfiamenti/macchie/muffe dovuti all'umidità di risalita dalle fondazioni oltre che l'assenza della porta di accesso al locale tecnico. In data 18.07.2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per verificare lo stato attuale dell'immobile ad esito del quale non si rilevano variazioni dello stato manutentivo.		
Descrizione:	Il cortile di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sviluppa una superficie di 2.800 mq. e costituisce la pertinenza comune degli immobili sub 2,3 del villino e del garage/deposito sub 4. La recinzione sul fronte stradale è realizzata con muro intonacato mentre sugli altri lati di confine con rete metallica e siepe. L'accesso avviene per mezzo di n.2 cancelli carrabili e pedonali in ferro. La destinazione del terreno da prescrizioni normative del vigente P.R.G. del Comune di Latina risulta Zona H: rurale. Sull'area del cortile sono stati realizzati dei fabbricati non accatastati e senza autorizzazione edilizia: un'autorimessa con locale tecnico, n.2 porticati in aderenza al villino con struttura in legno e copertura a falde in manto di tegole di laterizio, una piscina ed un basamento pavimentato. Relativamente all'autorimessa risulta che sia stata presentata istanza di condono ai sensi della L.326/2003 rimasta in pendenza, mentre la piscina, i porticati ed il basamento pavimentato non sono oggetto dell'istanza di condono. Dalle verifiche di sanabilità effettuate per mezzo della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e art.40 comma 6 della Legge n.47/1985 e della sanatoria per accertamento di conformità in applicazione dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, risulta che gli abusi edilizi non sono sanabili e pertanto è prevista la riduzione in pristino dello stato legittimo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cortile è un bene comune indiviso annesso agli immobili individuati catastalmente al N.C.E.U. Foglio 176 part.43 sub 2,3,4 e pertanto è occupato ed utilizzato dai comproprietari.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GUIDO RENI N.9, INTERNO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/12/1999
Reg. gen. 25995 - Reg. part. 4989
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 271.139,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Antonio Alfonsi di Latina
Data: 28/12/1999
N° repertorio: 55191
Note: Si fa presente che l'importo dell'ipoteca rilevato dalla Nota di Iscrizione risulta di 525.000.000 Lire e pertanto è stato inserito l'importo convertito in euro. La sig.ra **** Omissis **** risulta iscritta in qualità di terza datrice di ipoteca.
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2090 - Reg. part. 263
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
Importo: € 178.640,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Equitalia Sud s.p.a. di Roma
Data: 02/02/2015
N° repertorio: 525
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 24/05/2017
Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1641
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 10.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione seconda Civile
Data: 12/07/2016
N° repertorio: 2468
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/06/2017
Reg. gen. 14439 - Reg. part. 2188
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione Prima Civile

Data: 28/05/2012

N° repertorio: 3837

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/01/2019
Reg. gen. 1978 - Reg. part. 230
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 271.139,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Antonio Alfonsi di Latina
Data: 28/12/1999
N° repertorio: 55191
Note: La sig.ra **** Omissis **** risulta iscritta in qualità di terza datrice di ipoteca. Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 29/12/1999 al Reg.part. 4989 Reg.gen. 25995. A riguardo della presente nota è stata effettuata ispezione ipotecaria n.T1 17733 del 27/08/2023 che viene posta in allegato alla CTU.
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/05/2018
Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961
Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelate - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 07/02/2022
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2096
Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: A riguardo della presente nota è stata effettuata l'ispezione ipotecaria n.T1 102327 del 17/05/2023 che viene posta in allegato alla CTU.
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/02/2024
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 2326
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10688 - Reg. part. 8376
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7, PIANO S1 - T



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 09/11/1999
Reg. gen. 22177 - Reg. part. 4230
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 131.696,51
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Patrizia Belli
Data: 04/11/1999
N° repertorio: 21628
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.44 DPS 602/73 e successive modifiche
Iscritto a Latina il 22/09/2014
Reg. gen. 20702 - Reg. part. 2322
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
Importo: € 68.520,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Equitalia Sud s.p.a. di Roma
Data: 09/09/2014
N° repertorio: 417
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Latina il 03/02/2015
Reg. gen. 2090 - Reg. part. 263
Quota: 1/2 del diritto di proprietà
Importo: € 178.640,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Equitalia Sud s.p.a. di Roma
Data: 02/02/2015
N° repertorio: 525
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 24/05/2017
Reg. gen. 11538 - Reg. part. 1641
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 10.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione seconda Civile
Data: 12/07/2016
N° repertorio: 2468
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 27/06/2017
Reg. gen. 14439 - Reg. part. 2188
Quota: 1/1 del diritto di proprietà



Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: pubblico ufficiale Tribunale di Latina Sezione Prima Civile
Data: 28/05/2012
N° repertorio: 3837

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/05/2018
Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961
Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelate - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 07/02/2022
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 2096
Quota: diritti pari a 1/2 di proprietà
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: A riguardo della Nota di trascrizione Reg.gen. 2842 Reg.part. 2096 presentazione n.42 del 07/02/2022 è stata effettuata l'ispezione ipotecaria n.T1 102327 del 17/05/2023 che viene posta in allegato alla CTU.
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/02/2024
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 2326
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 24/04/2024
Reg. gen. 10688 - Reg. part. 8376
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA CORTA N.7

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 14/05/2018
Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7961
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

