

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonietti Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 217.295,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



## INCARICO

---

In data 30/04/2024, 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 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1 (Coord. Geografiche: latitudine 41.44004, longitudine 12.91815)

## DESCRIZIONE

---

Il villino è localizzato in una zona periferica del Comune di Latina, lungo la S.R.148 Pontina all'altezza del Km.74,400.

Sviluppato su n.2 piani, piano terra e seminterrato, l'appartamento ha una superficie netta abitativa di circa 114,33 mq., con due portici per una superficie di 18,50 mq., ed il cortile pertinenziale adibito a giardino e parcheggio privato di circa 680 mq.

L'appartamento presenta al piano terra i seguenti locali abitativi: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, disimpegno/wc e disimpegno; mentre al piano seminterrato vi è il locale di soggiorno-pranzo con angolo cottura.

Il villino è stato autorizzato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in sanatoria n.213/C del 22.11.1994. Dalla verifica di conformità edilizia risulta che il fabbricato del villino presenta delle difformità edilizie sanabili per mezzo di una SCIA in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001).

Sul cortile sono stati realizzati/installati n.3 fabbricati adibiti a deposito e lavanderia senza autorizzazione edilizia di cui ne è prevista la demolizione.

Dalle previsioni del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Latina, la destinazione dell'area su cui è realizzato l'immobile è: H- Rurale agricola.

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto, si sono riscontrati dei fenomeni di infiltrazioni di umidità dal terreno nelle pareti controterra ed al pavimento del piano seminterrato e di umidità per condensa in corrispondenza dei ponti termici(soffitto e parapetto delle finestre).

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 UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della L.n.302/1998 redatto dalla dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo risulta completo e regolare.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'atto di provenienza è stato acquisito telematicamente per mezzo del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare con l'ispezione ipotecaria telematica del titolo cartaceo codice invio 207253091 del 06/06/2024 della Nota di trascrizione Reg. gen. 16002 Reg. part. 7568 con data di presentazione 19/04/2007 relativa all'atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/04/2007 rep.47.103 racc.21.343.

Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito per mezzo PEC in data 17/05/2024 ed in particolare dal Registro degli atti di matrimonio del comune di Latina (LT) al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta che il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i sigg.ri:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nel campo di Annotazioni si riporta testualmente che "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali ai sensi del secondo comma dell'art. 162 del c.c."

## CONFINI

---

L'immobile pignorato dalle risultanze catastali è confinante catastalmente con i seguenti immobili:

- NORD-EST con terreno identificato catastalmente al Foglio 207 part.76;
- NORD-OVEST con terreno identificato catastalmente al Foglio 207 part.14;
- SUD-EST con la strada vicinale di accesso identificata catastalmente con il Foglio 207 part.63 sub 5 e con le part.ile 533 e 53;
- SUD-OVEST con il cortile della part. 63 sub 8.

Si precisa che la strada di accesso identificata con il Foglio 207 part.63 sub 5 è un bene comune ai sub 6 ed all'attuale sub 8.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,35 mq	97,24 mq	1	97,24 mq	0,00 m	Terra
Portico 1	16,50 mq	16,50 mq	0,45	7,42 mq	0,00 m	Terra
Portico 2	2,00 mq	2,00 mq	0,45	0,90 mq	0,00 m	Terra
Abitazione - Taverna	33,98 mq	41,44 mq	0,50	20,72 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile	680,00 mq	680,00 mq	0,02	13,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata facendo seguito al rilievo effettuato durante il sopralluogo del 20.05.2024.

Sulla base del rilievo state elaborate le Tavole dal titolo:

- Tav. 1 rilievo dello stato attuale - P. Terra;
- Tav. 2 rilievo dello stato attuale - P. Seminterrato.

Dalle successive verifiche di conformità edilizia ed in particolare come evidenziato nella Tavola n.3 "Verifica di conformità edilizia e catastale - Planimetria generale" e nel Capitolo "Regolarità edilizia" risulta che sono stati realizzati/installati abusivamente n.3 fabbricati:

A - locale di lavanderia in aderenza al villino;

B - deposito con porticato realizzato con struttura in legno;

dove sia il fabbricato A che il B non sono sanabili e pertanto devono essere demoliti/rimossi;

C - deposito attrezzi che rientra invece nella fattispecie dell'edilizia libera (art.6 DPR 380/2001 voce n. 48 del Glossario di Edilizia Libera DM MIT 02.03.2018) e del quale non è prevista la demolizione/rimozione.

I coefficienti di omogeneizzazione delle superfici commerciali adottati sono i seguenti:

Porticati = 0,45

Taverna soggiorno-pranzo al piano seminterrato = 0,50

Cortile pertinenziale = 0,02

L'immobile non si ritiene che sia comodamente divisibile in quanto i costi delle opere edili necessarie per la divisione sono elevati e quindi antieconomica.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2006 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano S1, T
Dal 18/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano S1, T
Dal 09/11/2015 al 08/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 440,28 Piano S1, T
Dal 08/08/2016 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 440,28 Piano S1, T

Per la ricostruzione della cronologia catastale il CTU ha effettuato visura storica n.T1086/2024 del 03/05/2024.

Inoltre è stata effettuata visura storica catastale n.T1113/2024 del 03/05/2024 relativa al terreno su cui è stato costruito l'immobile identificato al NCT Comune di Latina Foglio 207 part.63 dalla quale risulta che è censito come Ente urbano.

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
	207	63	6	2	A2	3	5,5	145 mq	440,28 €	S1, T	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

In data 03/05/2024 con prot.n.T939 è stata acquisita, per mezzo del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, l'ultima planimetria catastale dell'immobile rif. prot.LT0176069 del 26/10/2006.

Dal confronto con il metodo della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale rappresentato nelle tavole:

- Tav.1 rilievo dello stato attuale Piano Terra
- Tav.2 rilievo dello stato attuale Piano Seminterrato

sono state riscontrate delle difformità catastali che sono state evidenziate con l'elaborazione delle tavole dal titolo:

- Tav.3 Verifica difformità edilizia e catastale Planimetria
- Tav.7 Verifica difformità catastale P.T
- Tav.8 Verifica difformità catastale P.S1

In particolare si evidenziano le seguenti difformità catastali:

- diversa partizione degli spazi interni della parete del bagno con la camera e della parete del wc sulla cucina e scala;
- diversa conformazione e posizionamento della tamponatura in corrispondenza dell'ingresso;
- diversa forometria nel posizionamento delle finestre con l'apertura/chiusura di finestre della camera matrimoniale, l'apertura delle finestre nel soggiorno e della portafinestra nella cucina;
- l'altezza dei locali di soggiorno, cucina e wc del piano terra pari a 2,64 m. e di 2,73 m. nelle camere contro i 2,70 indicati nella planimetria catastale;
- l'altezza del locale al piano seminterrato pari a 2,50 m. contro i 2,65 m. indicati nella planimetria catastale;
- la realizzazione di un locale adibito a lavanderia (contrassegnato nella planimetria con la lettera A) nel cortile esterno in aderenza al fabbricato con aumento della superficie;
- la realizzazione/installazione nell'area cortilizia sul versante d'ingresso di un fabbricato in legno (contrassegnato nella planimetria con la lettera B) ad uso deposito;
- l'installazione di un deposito attrezzi (contrassegnato nella planimetria con la lettera C);
- la recinzione del confine di proprietà esclusiva del cortile sub 6 che presenta una conformazione diversa rispetto a quella rappresentata nell'elaborato planimetrico.

Al sottoscritto non è possibile effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali considerando che devono essere sanate le difformità con una SCIA in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001) e rimossi/demoliti sia il locale di lavanderia (A) che il fabbricato adibito a deposito (B) realizzati senza autorizzazione nell'area cortilizia.

Sono stati inoltre acquisiti dal portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate:

- l'estratto di mappa;
- elaborato planimetrico prot. 220782 del 20/09/2007 rif. Tipo mappale n.201332 del 17/07/2007;

per mezzo dei quali sono stati individuati: l'immobile pignorato, la corte pertinenziale esclusiva e la strada vicinale di accesso identificata con il sub 5 bene comune ai sub 6 e sub 8.

## PATTI

Dalla documentazione esaminata non si rileva nessun patto relativo all'immobile pignorato.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato manutentivo generale è discreto.

In particolare l'esterno del fabbricato è in condizioni di manutenzione sufficienti con intonaci e tinteggiature che non presentano particolari situazioni di degrado.

L'interno dell'appartamento presenta rifiniture di pregio con pavimentazioni in marmo nell'ambito del soggiorno e parquet nelle camere in buone condizioni. La pavimentazione del piano seminterrato presenta invece in alcune zone dei distacchi dovuti all'umidità.

I rivestimenti dei bagni e cucina sono in condizioni sufficienti.

Si rilevano dei fenomeni di umidità nel soffitto della camera doppia e della cucina in corrispondenza dei ponti termici (attacco tra parete e solaio) a causa della formazione di condensa.

Inoltre su alcuni punti in corrispondenza della finestra nella parete controterra del seminterrato sono evidenti rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura.

Ulteriori formazioni di condensa sono state rinvenute nei parapetti delle finestre comportanti ingiallimenti e macchie.

Gli impianti, dalle informazioni ricevute dall'esecutata, sono in buono stato di funzionamento ed efficienti.

Gli infissi sono in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

---

Come precisato all'art.2 "Precisioni e provenienza" dell'atto di provenienza del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/04/2007 rep.47.103 racc.21.343, la strada e marciapiede di accesso, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 207 part. 63 sub 5, è un bene comune all'immobile pignorato sub 6 ed al fondo confinante identificato con il sub 7 (attualmente identificato con il sub 8).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile pignorato è gravato da una servitù passiva trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Latina Servizio di pubblicità immobiliare in data 28.03.2007 Reg. part. 6202 a favore del fondo attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 207 part. 63 sub 8 avente ad oggetto :

- a) l'apertura lungo il confine SUD-SUD OVEST del fondo dominante, a confine con la strada ed il marciapiede in proprietà (identificate con il subalterno 5), i varchi che riterrà opportuno;
- b) la realizzazione nella parte retrostante il fabbricato costituente il fondo dominante, lungo il confine con la proprietà in oggetto, le opere necessarie per evitare l'introspezione reciproca tra i rispettivi fondi.

A riguardo è stata effettuata ispezione ipotecaria n.T1 10414 del 23/05/2024 della Nota di Trascrizione presentata con n.43 il 28/03/2007 Reg. gen.13314 Reg.part.6202 relativa all'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/03/2007 Rep. 32050 Racc. 7346.

Copia della documentazione viene posta in allegato alla CTU.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Durante le operazioni peritali eseguite il 20.05.2024 con sopralluogo è stata presa visione e rilevato dimensionalmente e fotograficamente negli spazi interni ed esterni il fabbricato residenziale pignorato.

Sono state acquisite informazioni dall'esecutata sullo stato manutentivo e di funzionamento degli impianti.

Inoltre importanti informazioni sono state acquisite dalla documentazione esaminata per mezzo dell'accesso



agli atti presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Latina, in particolare dalla Relazione tecnica della Concessione in sanatoria n.213/C.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- la struttura è di tipo mista in c.a. e muratura portante in blocchetti di cemento prefabbricato poggiante su fondazione continua in c.a.;
- i solai sono realizzati in latero-cemento;
- la copertura è a tetto a n.2 falde;
- il manto di copertura è in coppi di laterizi;
- le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati intonacati;
- il sottotetto è accessibile per mezzo di una botola e scala retrattile;
- l'esposizione è libera su tutti i fronti (nord, sud, est ed ovest).

Le finiture:

- le pareti ed i soffitti sono prevalentemente tinteggiati di bianco ad esclusione di alcune pareti del soggiorno(celeste) , camera matrimoniale (viola) e del soggiorno al piano seminterrato (beige);
- gli infissi esterni sono in PVC bianco;
- le persiane a battenti in legno verniciate color marrone;
- le porte interne in legno tamburato bianche;
- la pavimentazione esterna del portico in piastrelle;
- i pavimenti in marmo posato in opera a spina di pesce per il soggiorno, parquet posato in opera a spina di pesce per le camere, gres porcellanato per il bagno ed in ceramica per il wc;
- i rivestimenti del bagno in gres nero e della cucina nella parete della zona cottura in ceramica.

Le dotazioni impiantistiche:

- il bagno della zona notte è completo di sanitari mentre il wc ha solo il lavello e la tazza wc;
- l'impianto elettrico è in buone condizioni di funzionamento;
- l'impianto termico è di tipo misto con caldaia esterna ed elementi radianti su tutti i locali, termocamino posizionato nel soggiorno e climatizzatori nel soggiorno e camere da letto con unità esterna;
- il pozzo di adduzione dell'acqua è posto nella proprietà adiacente, con un serbatoio ed autoclave installati nel cortile;
- il serbatoio del gas per cucina e impianti di riscaldamento è posto sul cortile;
- il sistema di scarico delle acque reflue è di tipo a sub-irrigazione con pozzo nero collocato nel cortile.

Le caratteristiche del cortile e degli spazi esterni:

- la recinzione del terreno è realizzata in pannelli di cls prefabbricati ed in parte con rete metallica e siepe;
- il fabbricato con struttura in legno adibito a deposito con portico (indicato nella Tavola n.3 con la lettera B) è stato realizzato/installato abusivamente e deve essere demolito/rimosso;
- il fabbricato adibito a lavanderia (indicato nella Tavola n.3 con la lettera A) è stato realizzato abusivamente e deve essere demolito;
- il deposito attrezzi (indicato nella Tavola n.3 con la lettera C) rientra nella fattispecie dell'edilizia libera (art.6 del DPR 380/2001);
- il cortile è parzialmente adibito a giardino ed in parte pavimentato in breccia permettendo l'accesso ed il parcheggio delle auto;
- l'accesso al cortile è permesso da un cancelletto pedonale e un cancello scorrevole in lamiera di tipo carrabile.
- la destinazione di P.R.G. dell'area cortilizia è H : rurale - agricola.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo effettuato il 20.05.2024 risulta che sia occupato dal debitore con la propria famiglia ed in particolare dai sigg.ri:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge della esecutata ma residente presso un'altro immobile;  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal certificato contestuale anagrafico di nascita , di cittadinanza, di esistenza in vita, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia prot. 0095487/2024 del 15/05/2024 acquisito per mezzo PEC il 15/05/2024 risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutata è così composta:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il CTU ha effettuato la verifica di registrazione di atti privati inviando la richiesta per mezzo PEC il 06.05.2024 all'Agenzia delle Entrate di Latina, ad esito della quale è stata ricevuta risposta a mezzo PEC il 16.05.2024 da cui si evince che relativamente all'immobile pignorato non risulta in essere alcun contratto di locazione/comodato. Copia della documentazione viene allegata alla CTU

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2000 al 18/04/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corteggiani Maria notaio di Latina	16/03/2000	17195	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	23/03/2000	6018	3915
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Coppola Giuseppe notaio di Latina	18/04/2007	47103	21343
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	19/04/2007	16002	7568
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria n.T10414 del 23/05/2024 dell'elenco sintetico delle formalità da cui non risultano atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato depositato nel fascicolo della procedura pertanto è stato necessario acquisirlo telematicamente per mezzo del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare con l'ispezione ipotecaria telematica del titolo cartaceo : codice invio 207253091 del 06/06/2024 della Nota di trascrizione Reg. gen. 16002 Reg. part. 7568 con data di presentazione 19/04/2007 relativa all'atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/04/2007 rep.47.103 racc.21.343.

Il certificato di definitiva valutazione relativa all'atto di provenienza è stato richiesto tramite PEC inviata all'Agenzia delle Entrate di Latina in data 06.05.2024 e ricevuto per mezzo PEC il 16.05.2024

Dal certificato si evidenzia che l'atto di provenienza sopracitato "non è stato oggetto di rettifica da parte dell'Ufficio; pertanto il valore dichiarato deve intendersi definito."

L'atto di provenienza ed il certificato di definitiva valutazione sono posti in allegato alla CTU.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio aggiornate al 24/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 19/04/2007  
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 5833  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Coppola Giuseppe notaio  
Data: 18/04/2007  
N° repertorio: 47104  
N° raccolta: 21344



## Trascrizioni

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

Trascritto a Latina il 12/07/2023  
Reg. gen. 18855 - Reg. part. 13881  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

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€
- tassa 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 tassa ipotecaria determinata in misura fissa di 35€.

Pertanto 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 con presentazione n.123 del 19.04.2007 Reg. gen.16003 Reg. part.5833  
tassa ipotecaria = 35€
- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina con presentazione n.207 del 12.07.2023 Reg. gen.18855 Reg. part.13881  
imposta ipotecaria minimo = 200€  
imposta di bollo 59€  
tassa ipotecaria 35€  
Totale = minimo 294€



Il CTU ha ritenuto necessario effettuare l'ispezione ipotecaria n. T10414 del 23/05/2024 di aggiornamento delle formalità relativa all'immobile pignorato identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) Foglio 207 part.63 sub 6 e l'ispezione n.T1 4659 del 24/05/2024 con le Note:

- Nota di Iscrizione presentazione n.123 del 19.04.2007 Reg. gen.16003 Reg. part.5833;
- Nota di Trascrizione presentazione n.207 del 12.07.2023 Reg. gen.18855 Reg. part.13881

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato residenziale, come da indicazioni dell'elaborato grafico 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, ha destinazione H: rurale agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per la verifica della regolarità edilizia è stato richiesto l'accesso agli atti dell'ufficio SUE del Comune di Latina inviato per mezzo PEC in data 07.06.2024 acquisita con prot.111614 .

In risposta il giorno 12.06.2024 è stata ricevuta PEC da parte dell'ufficio SUE Servizio Condono Antiabusivismo del Comune di Latina di convocazione per l'accesso documentale al giorno 18.06.2024.

Il sottoscritto recatosi presso l'ufficio SUE nella data di convocazione ha effettuato l'accesso agli atti della pratica di Concessione edilizia in sanatoria n.213/C del 22.11.1994 rilasciata dal Comune di Latina(LT).

In particolare si evince che l'oggetto dalla concessione a sanatoria riguarda, come si legge testualmente, i seguenti abusi:

"Utilizzazione ad uso commerciale per la vendita di mobili, di edificio (già autorizzato con L.E. N°. 16959 del 1/06/69

e successiva variante N° 6536 del 5/11/74 con destinazione "Immagazzinamento, selezione e lavorazione sementi") (...omissis...);

Realizzazione di edificio completamente abusivo, ad uso residenziale, avente S.U.A. mq. 109,24 ed S.N.R. mq. 16,96 per un volume complessivo pari a MC.394,62 (compreso seminterrato)" (...omissis...)

Inoltre si evince che le opere abusive sono state realizzate nel 1975.

Le istanze di condono presentate dall'allora proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* amministratrice della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono le seguenti:

- n.4875 del 26.03.1986 relativa all'abitazione ovvero all'immobile pignorato;
- n.14090 del 27.03.1987 relativa al magazzino commerciale.

Il rilievo delle opere oggetto di condono è stato presentato in data 01/02/1993 a firma dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisito con prot.8576 del 03/02/1993.

Lo stralcio dell'elaborato grafico pertinente l'immobile pignorato è stato riprodotto dal sottoscritto nelle n.2 tavole:

- Doc.1 stralcio di elaborato grafico Concessione n.213\_C del 22.11.1994;
- Doc.2 stralcio di elaborato grafico Concessione n.213\_C del 22.11.1994.

Per il rilascio dell'abitabilità/agibilità dell'immobile pignorato (sub 6) era stata presentata domanda acquisita con prot. 35385 del 04.04.2007 dall'allora proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma dall'esame della documentazione non risulta che l'abitabilità sia stata rilasciata.

Successivamente, in data 16.08.2024 il sottoscritto ha ricevuto PEC da parte dell'ufficio SUE Edilizia Privata del Comune di Latina di convocazione per l'accesso documentale al giorno 03.09.2024.



Il sottoscritto recatosi presso l'ufficio S.U.E. nella data di convocazione ha effettuato l'accesso agli atti in questo caso della pratica edilizia relativa all'edificio a destinazione commerciale individuato catastalmente al Foglio 207 part.63 sub 8 ed indicato nella concessione in sanatoria n.213/C del 22.11.1994 sopracitata ed in particolare riferita ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.16959 del 01.09.1969 rilasciata dal Comune di Latina(LT) relativa alla realizzazione del fabbricato a destinazione "Immagazzinamento, selezione e lavorazione sementi" e successive varianti.

La documentazione acquisita pertinente l'immobile pignorato ed i verbali di accesso agli atti vengono posti in allegato alla CTU.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Sulla base del rilievo dell'immobile allo stato attuale è stata effettuata la verifica di conformità edilizia con l'elaborazione delle seguenti tavole:

- Tav. 3 verifica conformità edilizia e catastale Planimetria;
- Tav. 4 verifica conformità edilizia P.T."
- Tav. 5 verifica conformità edilizia P.S1"
- Tav. 6 verifica conformità edilizia Prospetti e sezioni".

Con il metodo della sovrapposizione delle planimetrie di rilievo e quelle di progetto sono state evidenziate le difformità edilizie riscontrate.

In particolare dalla Tav. 3 sulla base della planimetria generale si evidenziano le seguenti difformità/abusi edilizi realizzati sull'area cortilizia:

- A) realizzazione di un fabbricato adibito a lavanderia posto in aderenza al fabbricato residenziale comportante l'ampliamento senza autorizzazione edilizia della superficie non residenziale di circa 4,20 mq.;
- B) installazione di un prefabbricato con struttura in legno stabilmente infisso al suolo adibito a deposito con porticato comportante l'ampliamento senza autorizzazione edilizia della superficie non abitativa;
- mentre per quanto riguarda il fabbricato indicato con la lettera C) si precisa che si tratta di un deposito per attrezzi di piccole dimensioni installato in modo facilmente removibile per il quale non è necessaria autorizzazione edilizia in quanto riconducibile alla fattispecie di Edilizia libera (art.6 DPR 380/2001 voce n.48 Glossario di Edilizia Libera DM MIT 02.03.2018).

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale, dalle Tavole n. 4, 5 e 6 si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- la realizzazione sul cortile pertinenziale di un locale adibito a lavatoio posto in aderenza al fabbricato residenziale (vedi lettera A) del paragrafo precedente);
- il diverso posizionamento della tamponatura sul versante SUD - OVEST in corrispondenza del portico d'ingresso;
- la diversa partizione degli spazi interni in corrispondenza della parete della camera da letto con il bagno e del disimpegno con il wc;
- diversa forometria nel posizionamento, dimensione e l'apertura/chiusura di finestre in particolare nella camera matrimoniale e soggiorno;
- altezza del locale del piano seminterrato pari a 2,50 m. contro i 2,65 m. indicati nell'elaborato di progetto.

Dalla verifica di sanabilità, ai sensi del combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del DPR n.380/2001 e art. 40



comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, non risulta che sia possibile sanare gli abusi e le difformità riscontrate, in quanto le ragioni del credito sono maturate in epoca successiva alla data di entrata in vigore del terzo condono ai sensi della L.269/2003.

In applicazione della procedura di sanatoria (art.37 del DPR 380/2001) è invece possibile sanare le seguenti difformità edilizie riscontrate:

- la diversa partizione degli spazi interni;
- la forometria dei prospetti (apertura/chiusura ed ampliamenti della superficie finestrata);

Per quanto riguarda invece il diverso posizionamento e la conformazione della tamponatura in corrispondenza del portico d'ingresso incidendo sulla sagoma non è possibile la sanatoria e pertanto deve essere ripristinata allo stato legittimato in conformità all'elaborato grafico di rilievo prot.8576 del 03/02/1993 allegato al Condono edilizio n.213/C del 22.11.1994.

Ai fini della stima dell'immobile il CTU ha determinato quindi le spese di sanatoria, di demolizione e ripristino dello stato legittimo, che verranno considerate con un deprezzamento sul valore di stima.

Si fa presente che i costi delle opere edili sono determinati sulla base della "Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", approvata dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 101/2023 e dei prezzi medi praticati da operatori nel settore immobiliare.

Demolizione/rimozione dei fabbricati A e B realizzati sul cortile

Demolizione, carico, trasporto e smaltimento presso la discarica autorizzata dei materiali di risulta = 2.500 €

Sistemazione dell'area con ripristino della pavimentazione in piastrelle e breccia = 500 €

Totale = 3.000 €

Ripristino della tamponatura sul lato di ingresso

Demolizione della tamponatura, carico, trasporto e smaltimento presso la discarica autorizzata dei materiali di risulta = 750 €

Realizzazione della tamponatura comprensiva dell'intonacatura e tinteggiatura = 1.250 €

Spostamento della finestra e del portoncino d'ingresso con rimozione dalla posizione attuale e successivo rimontaggio compresa la sostituzione del controtelaio = 750 €

Ripristino della pavimentazione in marmo in corrispondenza della zona d'intervento = 500 €

Totale = 3.250 €

Sanatoria S.C.I.A. (art. 37 D.P.R. 380/2001) delle difformità nella forometria del prospetto e della diversa partizione degli spazi interni

Pratica edilizia S.C.I.A.(elaborazione grafica del rilievo, redazione della pratica con la documentazione richiesta, asseverazione del tecnico) = 1.750 €

Sanzione amministrativa = 1.000 €

Diritti di segreteria per S.C.I.A.= 250 €

Diritti di accesso agli atti = 10 €

Aggiornamento catastale (elaborazione e presentazione modello DOCFA)= 750 €

Totale = 3.760 €

Sommando, il deprezzamento del valore dell'immobile dovuto ai costi di ripristino della regolarità edilizia per mezzo delle opere di demolizione/ripristino dello stato legittimo e di sanatoria risulta:

Deprezzamento per i costi di ripristino della regolarità edilizia = 3.000 + 3.250 + 3.760 = 10.010 €

Riguardo gli impianti, durante il sopralluogo l'esecutata riferiva che non era a conoscenza dell'esistenza di certificazioni di conformità.

Attestazione di prestazione energetica A.P.E.



Durante il sopralluogo l'esecutata riferiva che non era a conoscenza dell'esistenza e/o della redazione dell'Attestazione di prestazione Energetica dell'immobile, nè se fosse stato redatto il libretto d'impianto termico e rilasciato un valido rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia.

L'impianto termico attualmente installato consta di una caldaia posizionata all'esterno, elementi radianti (termosifoni) in alluminio su tutti i locali abitativi, un termocamino, n.3 condizionatori di tipo split su soggiorno e camere da letto con i motori montati all'esterno.

Pertanto, in assenza del libretto d'impianto e di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, al sottoscritto CTU non è possibile redigere e depositare l'A.P.E. in conformità alla normativa vigente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile non si trova in un contesto condominiale.

Come precisato all'art.2 "Precisazioni e provenienza" dell'atto di provenienza del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/04/2007 rep.47.103 racc.21.343, i diritti di comproprietà del bene comune strada e marciapiede, identificata al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 207 part. 63 sub 5, sono proporzionali a quanto acquistato sulla quota di 1/2 (un mezzo) indiviso dell'intero.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene è posto in vendita in unico lotto non soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1  
Il villino è localizzato in una zona periferica del Comune di Latina, lungo la S.R.148 Pontina all'altezza del Km.74,400. Sviluppato su n.2 piani, piano terra e seminterrato, l'appartamento ha una superficie netta abitativa di circa 114,33 mq., con due portici per una superficie di 18,50 mq., ed il cortile pertinenziale adibito a giardino e parcheggio privato di circa 680 mq. L'appartamento presenta al piano terra i seguenti locali abitativi: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, disimpegno/wc e disimpegno; mentre al piano seminterrato vi è il locale di soggiorno-pranzo con angolo cottura. Il villino è stato autorizzato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in sanatoria n.213/C del 22.11.1994. Dalla verifica di conformità edilizia risulta che il fabbricato del villino presenta delle difformità edilizie sanabili per mezzo di una SCIA in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001). Sul cortile sono stati realizzati/installati n.3 fabbricati adibiti a deposito e lavanderia senza autorizzazione edilizia di cui ne è prevista la demolizione. Dalle previsioni del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Latina, la destinazione dell'area su cui è realizzato l'immobile è: H- Rurale agricola. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto, si sono riscontrati dei fenomeni di infiltrazioni di umidità dal terreno nelle pareti controterra ed al pavimento del piano seminterrato e di umidità per condensa in corrispondenza dei ponti termici(soffitto e parapetto delle finestre).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 227.305,00

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

Il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato di tipo dirette ed indirette relative ai valori di mercato di beni simili all'immobile pignorato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (localizzazione, esposizione, tipologia, superficie, destinazione d'uso, stato manutentivo, regolarità edilizia, ecc...).

Sono stati esaminati i valori di mercato dalle inserzioni di vendita presso le agenzie immobiliari operative nella zona e per mezzo dei portali internet di pubblicità immobiliare.

Dalle indagini dirette, relativamente alla zona dove è localizzato il bene oggetto di stima, non sono stati rilevati dati di compravendita significativi.

Le indagini indirette sono state effettuate acquisendo i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare dalle schede O.M.I. riferite al II semestre dell'anno 2023 si rileva il range dei valori immobiliari per tipologia a villino che risulta compreso tra i seguenti valori:

Anno 2023 - II semestre

Provincia : Latina

Comune : Latina

Fascia/zona: Suburbana/SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO(P),VIA ISONZO(P)

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia : ville e villini

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato : minimo 1.350 - massimo 1.900 €/mq.

Considerando le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- localizzazione periferica;
- la buona esposizione ed illuminazione degli spazi interni;
- disponibilità di giardino pertinenziale;
- parcheggio privato;
- superficie dell'appartamento;
- stato di irregolarità edilizie di cui si terrà in considerazione con un deprezzamento per regolarizzazione/sanatoria;
- stato manutentivo generale discreto, salvo i fenomeni di degrado dovuti all'umidità evidenziati nel capitolo "Stato conservativo";
- rifiniture di pregio (pavimentazioni e rivestimenti);
- impianti efficienti;

il CTU ritiene congruo determinare il valore di mercato unitario dell'immobile con la media dei valori di minimo e massimo rilevati dalle schede O.M.I.:

Valore medio unitario =  $(1.350+1.900)/2 = 1.625$  €/mq.

Il valore dell'immobile risulta:

Valore Bene n.1 =  $139,88 \times 1.625$  €/mq. = 227.305 €

Deprezzamento per ripristino della regolarità edilizia:

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia" dalla verifica di conformità edilizia sono state evidenziate delle difformità edilizie sanabili con una SCIA in sanatoria e previste le demolizioni dei fabbricati A e B adibiti a lavatoio e deposito realizzati senza autorizzazione nel cortile pertinenziale.

Il deprezzamento del valore dell'immobile dovuto ai costi di ripristino della regolarità edilizia per



mezzo delle opere di demolizione e ripristino dello stato legittimo e di sanatoria risultano:  
Deprezzamento per i costi di ripristino della regolarità edilizia = 10.010 €

Stima del valore dell'immobile

Il valore dell'immobile al netto del deprezzamento per ripristino della regolarità edilizia risulta:

Valore Bene n.1 = 227.305 € - 10.010 € = 217.295 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1	139,88 mq	1.625,00 €/mq	€ 227.305,00	100,00%	€ 227.305,00
				Valore di stima:	€ 227.305,00

Valore di stima: € 227.305,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10010,00	€

**Valore finale di stima: € 217.295,00**

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

Il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato di tipo dirette ed indirette relative ai valori di mercato di beni simili all'immobile pignorato per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (localizzazione, esposizione, tipologia, superficie, destinazione d'uso, stato manutentivo, regolarità edilizia, ecc...), da cui è stato determinato il valore di stima dell'immobile.

Al valore dell'immobile è stato applicato il deprezzamento dovuto agli oneri di regolarizzazione edilizia.

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 24/09/2024

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria NCEU Comune Latina Foglio 207 part. 63 sub 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico NCEU Comune Latina Foglio 207 part. 63
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa NCT Comune Latina Foglio 207 part. 63
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica NCEU Comune Latina Foglio 207 part. 63 sub 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica NCT Comune Latina Foglio 207 part. 63
- ✓ N° 1 Google maps - Aerofotografia - anno 2024 fonte Google Maps
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco sintetico formalità Immobile NCEU Comune Latina Foglio 207 part.63 sub 6
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota iscrizione n.123 del 19.04.2007 Reg.gen. 16003 reg.part.5833
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota trascrizione n.43 del 28.03.2007 Reg.gen. 13314 reg.part.6202
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota trascrizione n.122 del 19.04.2007 Reg.gen. 16002 reg.part.7568
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota trascrizione n.207 del 12.07.2023 Reg.gen. 18855 reg.part.13881
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita notaio Giuseppe Coppola del 18.04.2007 Rep.47.103 Racc.21.343
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificato definita valutazione
- ✓ N° 5 Altri allegati - verifica di registrazione atti privati
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato cumulativo di residenza, stato civile e stato di famiglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto per riassunto atti matrimonio
- ✓ N° 5 Altri allegati - comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti
- ✓ N° 8 Altri allegati - accesso atti Condomo n. 213\_C del 22.11.1994 Comune Latina
- ✓ N° 5 Altri allegati - accesso agli atti Licenza edilizia prot. 16959 del 01.09.1969 SUE Comune Latina
- ✓ N° 31 Foto - Fotografie Bene n.1 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato fotografico integrativo Bene n.1 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di inizio operazioni peritali del 20.05.2024 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DOC 1 stralcio di elaborato grafico Concessione n.213\_C del 22.11.1994



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DOC 2 stralcio di elaborato grafico Concessione n.213\_C del 22.11.1994
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.1 rilievo dello stato attuale P.Terra (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.2 rilievo dello stato attuale P.Seminterrato (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.3 verifica conformità edilizia e catastale Planimetria (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.4 verifica conformità edilizia Pianta P.T. (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.5 verifica conformità edilizia Pianta P.S1 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.6 verifica conformità edilizia Prospetti e Sezioni (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.7 verifica conformità catastale P.T. (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.8 verifica conformità catastale P.S1 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato peritale ai fini della privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1  
Il villino è localizzato in una zona periferica del Comune di Latina, lungo la S.R.148 Pontina all'altezza del Km.74,400. Sviluppato su n.2 piani, piano terra e seminterrato, l'appartamento ha una superficie netta abitativa di circa 114,33 mq., con due portici per una superficie di 18,50 mq., ed il cortile pertinenziale adibito a giardino e parcheggio privato di circa 680 mq. L'appartamento presenta al piano terra i seguenti locali abitativi: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, disimpegno/wc e disimpegno; mentre al piano seminterrato vi è il locale di soggiorno-pranzo con angolo cottura. Il villino è stato autorizzato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in sanatoria n.213/C del 22.11.1994. Dalla verifica di conformità edilizia risulta che il fabbricato del villino presenta delle difformità edilizie sanabili per mezzo di una SCIA in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001). Sul cortile sono stati realizzati/installati n.3 fabbricati adibiti a deposito e lavanderia senza autorizzazione edilizia di cui ne è prevista la demolizione. Dalle previsioni del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Latina, la destinazione dell'area su cui è realizzato l'immobile è: H- Rurale agricola. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto, si sono riscontrati dei fenomeni di infiltrazioni di umidità dal terreno nelle pareti controterra ed al pavimento del piano seminterrato e di umidità per condensa in corrispondenza dei ponti termici(soffitto e parapetto delle finestre). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato residenziale, come da indicazioni dell'elaborato grafico 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, ha destinazione H: rurale agricola.

**Prezzo base d'asta: € 217.295,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.295,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	139,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo generale è discreto. In particolare l'esterno del fabbricato è in condizioni di manutenzione sufficienti con intonaci e tinteggiature che non presentano particolari situazioni di degrado. L'interno dell'appartamento presenta rifiniture di pregio con pavimentazioni in marmo nell'ambito del soggiorno e parquet nelle camere in buone condizioni. La pavimentazione del piano seminterrato presenta invece in alcune zone dei distacchi dovuti all'umidità. I rivestimenti dei bagni e cucina sono in condizioni sufficienti. Si rilevano dei fenomeni di umidità nel soffitto della camera doppia e della cucina in corrispondenza dei ponti termici (attacco tra parete e solaio) a causa della formazione di condensa. Inoltre su alcuni punti in corrispondenza della finestra nella parete controterra del seminterrato sono evidenti rigonfiamenti e distacco della tinteggiatura. Ulteriori formazioni di condensa sono state rinvenute nei parapetti delle finestre comportanti ingiallimenti e macchie. Gli impianti, dalle informazioni ricevute dall'esecutata, sono in buono stato di funzionamento ed efficienti. Gli infissi sono in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il villino è localizzato in una zona periferica del Comune di Latina, lungo la S.R.148 Pontina all'altezza del Km.74,400. Sviluppato su n.2 piani, piano terra e seminterrato, l'appartamento ha una superficie netta abitativa di circa 114,33 mq., con due portici per una superficie di 18,50 mq., ed il cortile pertinenziale adibito a giardino e parcheggio privato di circa 680 mq. L'appartamento presenta al piano terra i seguenti locali abitativi: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, disimpegno/wc e disimpegno; mentre al piano seminterrato vi è il locale di soggiorno-pranzo con angolo cottura. Il villino è stato autorizzato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in sanatoria n.213/C del 22.11.1994. Dalla verifica di conformità edilizia risulta che il fabbricato del villino presenta delle difformità edilizie sanabili per mezzo di una SCIA in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001). Sul cortile sono stati realizzati/installati n.3 fabbricati adibiti a deposito e lavanderia senza autorizzazione edilizia di cui ne è prevista la demolizione. Dalle previsioni del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Latina, la destinazione dell'area su cui è realizzato l'immobile è: H- Rurale agricola. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto, si sono riscontrati dei fenomeni di infiltrazioni di umidità dal terreno nelle pareti controterra ed al pavimento del piano seminterrato e di umidità per condensa in corrispondenza dei ponti termici(soffitto e parapetto delle finestre).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo effettuato il 20.05.2024 risulta che sia occupato dal debitore con la propria famiglia ed in particolare dai sigg.ri: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** coniuge della esecutata ma residente presso un'altro immobile; **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****. Dal certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di esistenza in vita, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia prot. 0095487/2024 del 15/05/2024 acquisito per mezzo PEC il 15/05/2024 risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutata è così composta: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 19/04/2007  
Reg. gen. 16003 - Reg. part. 5833  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Coppola Giuseppe notaio  
Data: 18/04/2007  
N° repertorio: 47104  
N° raccolta: 21344

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 12/07/2023  
Reg. gen. 18855 - Reg. part. 13881  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

