

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. architetto Giovanni CRISTINO, nell'Esecuzione Immobiliare **96/2024** del R.G.E.

promossa da

● **ALTEA SPV S.R.L.**

*Codice Fiscale 12398590963*

*Via Via Valtellina n.15/17*

*20159 MILANO*

Contro

● \*\*\*

● \*\*\*

● \*\*\*

● \*\*\*

---

## RELAZIONE DI C.T.U.

---

## INCARICO

---

Il sottoscritto arch. **Giovanni CRISTINO**, con studio a Latina in Via Ufente n.22, PEC [giovanni.cristino@archiworldpec.it](mailto:giovanni.cristino@archiworldpec.it), mail [giovannifcristino@gmail.com](mailto:giovannifcristino@gmail.com), cell. 329.0656559, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito telematico, in data 18/03/2025, previa nomina del 11/03/2025 disposta dal G.E. **dott.ssa Elena SAVIANO**.

## PREMESSA

---

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente, **ALTEA SPV S.R.L.** codice fiscale 12398590963, si desume che l'esecuzione immobiliare contro i sig.ri **\*\*\*, \*\*\*, \*\*\* Francesco e \*\*\***, grava sulla quota e diritti spettante agli esecutati, per gli immobili ubicati nel Comune di Latina (LT), giusto atti di pignoramento immobiliare trascritti a Latina il **\*\*\*** ai numeri **\*\*\*** del Registro Particolare/**\*\*\*** del Registro Generale e in data 12/08/2024 ai numeri 17219 del Registro Particolare/**\*\*\*** del Registro Generale (**allegato n.1**).

## DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

---

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, si eseguivano ulteriori visure presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare (**allegato n.1**). Da tale verifica e indagine è risultato che, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non esiste alcun'altra formalità.

## IMMOBILI E SOGGETTI

---

Sono sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni:

### **QUADRO A - IMMOBILI**

Comune di Latina (LT)

#### **Unità negoziale n.1**

Catasto Fabbricati: - foglio 50, particella **\*\*\***, sub 1 (**Rif. 1**)

Catasto Fabbricati: - foglio 50, particella **\*\*\***, sub 3 - quota ½ (**Rif. 2**)

### Unità negoziale n.2

- Catasto Fabbricati: – foglio 50, particella \*\*\*, sub 2 (**Rif. 1**)  
Catasto Fabbricati: – foglio 50, particella \*\*\*, sub 3 – quota ½ (**Rif. 2**)

Si riportano inoltre il creditore procedente (1) e la parte debitrice (2):

### QUADRO B – SOGGETTI

#### A favore:

#### **ALTEA SPV S.R.L.:**

- diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1 Rif. 1
- diritto di proprietà quota 1/2 sull'U.N. n° 1 Rif. 2
- diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 2 Rif. 3
- diritto di proprietà quota 1/2 sull'U.N. n° 2 Rif. 2

#### Contro:

- \*\*\*: – diritto di proprietà quota 1/2 sull'U.N. n° 1 Rif. 1
- diritto di proprietà quota 1/4 sull'U.N. n° 1 Rif. 2
- \*\*\*: – diritto di proprietà quota 1/2 sull'U.N. n° 1 Rif. 1
- diritto di proprietà quota 1/4 sull'U.N. n° 1 Rif. 2
- \*\*\*: – diritto di proprietà quota 1/2 sull'U.N. n° 2 Rif. 1
- diritto di proprietà quota 1/4 sull'U.N. n° 2 Rif. 2
- \*\*\*: – diritto di proprietà quota 1/2 sull'U.N. n° 2 Rif. 1
- diritto di proprietà quota 1/4 sull'U.N. n° 2 Rif. 2

### **Unità negoziale n.1**

- **Rif. 1**– appartamento sito in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\* (in catasto \*\*\*), pianoterra (foglio 50 particella \*\*\* sub 1)
- **Rif. 2**– corte (LT), in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\* (in catasto \*\*\*), (foglio 50 particella \*\*\* sub 3, per la quota di ½ )

### **Unità negoziale n.2**

- **Rif. 1**– appartamento sito in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\* (in catasto \*\*\*), pianoterra (foglio 50 particella \*\*\* sub 2)
- **Rif. 2**– corte (LT), in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\* (in catasto \*\*\*), (foglio 50 particella \*\*\* sub 3, per la quota di ½ )

## ACCESSI E SOPRALLUOGHI

---

In data 10/04/2025, dopo le preventive comunicazioni, alle ore 15:30 si dava inizio al sopralluogo (**allegato n.2**) presso gli immobili ubicati in Latina, Strada Valmontorio. Erano presenti, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario avvocatata \*\*\*, la parte debitrice sig.ra \*\*\* e il coniuge di sig. \*\*\*. Si è proceduto, quindi, alla ricognizione esterna allo scopo di esaminare le caratteristiche tecnico-costruttive del fabbricato, oltre a raccogliere tutti i parametri del contesto edilizio e territoriale necessari nel successivo giudizio di stima. Le operazioni peritali sono state, di seguito, estese all'u.i. di proprietà \*\*\* -\*\*\*, con il rilievo metrico (**allegato n.7**) e fotografico (**allegato n.10**), sulla base della planimetria estratta presso l'Agenzia del Territorio di Latina. Con le stesse modalità si eseguiva un successivo sopralluogo in data 17/04/2025 (**allegato n.2**) nell'u.i. di proprietà \*\*\* -\*\*\*.

Nei sopralluoghi effettuati si è proceduto nella ricognizione delle zone di ubicazione dei beni pignorati cogliendone le caratteristiche urbanistiche, edilizie, infrastrutturali e qualità di servizi di pubblica utilizzazione.

## FORMAZIONE LOTTI

---

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita degli immobili pignorati in 2 lotti.

### • LOTTO 1

**Proprietà:** \*\*\* [REDACTED]

- Appartamento sito in Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\* (in catasto \*\*\*), riportato in Catasto al fg. 50 p.lla \*\*\* Sub 1;

- Quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della corte ( $\frac{1}{4}+\frac{1}{4}$ ) fg. 50 p.lla \*\*\* sub 3

### • LOTTO 2

**Proprietà:** \*\*\* [REDACTED]

- Appartamento sito in Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\* riportato in Catasto al fg. 50 p.lla \*\*\* Sub 2 ;

- Quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della corte ( $\frac{1}{4}+\frac{1}{4}$ ) fg. 50 p.lla \*\*\* sub 3

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

### **unità negoziale 1**

- **Rif. 1**– appartamento sito in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\*, pianoterra (foglio 50 particella \*\*\* sub 1)
- **Rif. 2**– corte, in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\*, (foglio 50 particella \*\*\* sub 3)

### **DESCRIZIONE - immobili lotto 1**

---

La zona di ubicazione del bene esecutato si trova nell'estrema periferia sud-ovest (**allegato n.3**) del territorio comunale di Latina, distante circa 15 km dal centro storico e circa 4 km da Borgo Sabotino. L'immobile fa parte del consorzio Santa Rosa, limitrofo all'ex centrale nucleare di Latina, distante circa 200 m dalla linea di costa e avente accesso principale da Strada Valmontorio. Il tessuto edilizio è caratterizzato da una tipologia residenziale estensiva con consistenza prevalente di uno/due piani fuori terra, la cui vetustà media è di circa 45 anni. Gli edifici sono perlopiù realizzati con un sufficiente grado di rifiniture, usando materiali e sistemi di ordinario livello costruttivo-formale. L'immobile esecutato, è collocato a circa 500 m dalla Strada Valmontorio, al margine nord del Consorzio, raggiungibile da viabilità consortile prevalentemente asfaltata (in mediocre stato di conservazione) e munita di illuminazione stradale consortile.

Il fabbricato ha consistenza di n. 1 piani fuori terra. Le unità abitative dell'edificio sono due. La struttura è di tipo mista c.a. e muratura, copertura a tetto con manto di tegole. L'involucro esterno necessita di opere di manutenzione (rifacimento porzioni di intonaco ammalorato, tinteggiatura).

Gli immobili del lotto1 fanno dunque parte di un compendio immobiliare costituito da due unità residenziali con corte comune avente superficie di circa mq 760 (superficie catastale mq 940 – superficie coperta dello stabile circa mq 180). Quest'ultima risulta bonariamente divisa in due porzioni, una per ogni appartamento (**allegato n.7**). Il lotto di sedime dello stabile è munito di tre accessi dalla strada consortile, di cui uno relativo al bene costituente il lotto 1 di vendita. L'accesso è custodito da cancello metallico ad azionamento manuale. Il terreno è recintato con muro in blocchetti sul lato sud, muretto+rete metallica sul fianco ovest e nord, paletti in cls e rete metallica in corrispondenza delle linee di divisione bonaria della corte. La porzione della corte (foglio 50 particella \*\*\* sub 3) a servizio dell'unità residenziale (sub 1) presenta, tra il lato sud dell'abitazione e il confine meridionale del lotto, una fascia munita solo massetto in calcestruzzo ove sono collocati i pozzetti della rete fognante e la fossa IMHOFF, comune anche all'u.i. censita col sub 2 (lotto di vendita n.2). Tale fascia non risulta completata e rifinita con pavimentazione e relativa zoccolatura (**allegato n.10**). La restante parte è adibita a giardino. È stata inoltre rilevata una baracca (struttura metallica e involucro in pannelli coibentanti tipo *sandwich*) di circa 22 mq con volume pari a circa 55 mc. Sulla porzione cortilizia in uso al sub 1 (lato sud) affacciano due finestre del sub 2 (lotto 2). Sulla copertura della baracca sono installati alcuni pannelli fotovoltaici. La baracca risulta priva di titoli autorizzativi.

**Abitazione (allegato n.10 – documentazione fotografica)** - L'accesso all'abitazione è collocato nel fianco nord dello stabile e avviene attraverso un portoncino in alluminio a doppia anta. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno; il tutto per una superficie lorda residenziale pari a mq 78,90 di cui mq 67,58 utili calpestabili. L'altezza interna minima dell'unità residenziale è di ml 2,70 quella massima di m 3,60. Le tamponature in blocchetti in cls. La pavimentazione interna prevalente è in piastrelle monocottura. Il rivestimento della cucina e del bagno è costituito da piastrelle in ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate e presentato alcune tracce di condensa. Il registro igienico-sanitario è rappresentato da bidet, doccia, lavabo, tazza wc. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane (in

mediocre stato di conservazione). Le porte interne all'appartamento sono in legno; le stesse non risultano complete di mostre. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet da 14 kW, attualmente non funzionante (vetro rotto e motoriduttore bruciato). Esternamente, nella facciata ovest, è allocato il boiler per la produzione di ACS. Non vi sono dispositivi alimentati a gas. Il piano cottura è a induzione elettromagnetica. Lo smaltimento delle acque reflue avviene nella fossa IMHOFF ubicata dopo il cancello di ingresso. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo collocato nella porzione di corte a servizio dell'u.i. censita in catasto al foglio 50 particella \*\*\* sub 2 (lotto 2 di vendita). L'unità residenziale è dotata di impianto fotovoltaico di 6 kW e impianto di accumulo 5 kWh. I generatori dell'impianto sono stati installati sulle falde del tetto, mentre le batterie in un piccolo locale tecnico esterno. Tutte le reti impiantistiche necessitano di lavori manutentivi per adeguamento normativo. Non è stata fornita, al sottoscritto, documentazione attestante le certificazioni degli impianti. Lo stato manutentivo e conservativo può ritenersi mediocre.

### CARATTERISTICHE PREVALENTI - immobile lotto 1

L'unità residenziale fa parte di un edificio con un piano fuori terra, struttura portante in c.a. e muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate. Appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in alluminio con doppio vetro, persiane, infissi interni in legno, pavimentazione prevalente in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di tazza, bidet, doccia, lavabo. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (stufa pellet da 14 kW, attualmente non funzionante), impianto fotovoltaico di 6 kW, impianto di accumulo di 5 kWh. Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 78,90, altezza minima 2,70 - altezza massima m 3,60. Stato conservativo generale può considerarsi mediocre.

### TITOLARITÀ - immobile lotto 1

L'immobile di cui al lotto 1, appartiene, per relative quote, ai seguenti esecutati:

Rif.1 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 1

- \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

- \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

Rif.2 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 3

- \*\*\* (Proprietà 1/4)  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

- \*\*\* (Proprietà 1/4)  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

Gli immobili del lotto 1 sono posti in vendita per i seguenti diritti:

Rif.1 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 1

- \*\*\* (Proprietà 1/2)

Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

- \*\*\* (Proprietà 1/2)

Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

Rif.2 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 3

- \*\*\* (Proprietà 1/4)

Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

- \*\*\* (Proprietà 1/4)

Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

I beni sono pervenuti alla parte debitrice con atto di compravendita del \*\*\*2004 notaio NASONI Giuseppe di Latina, Repertorio \*\*\*Raccolta \*\*\* (**allegato 8**), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data \*\*\*/2004, Registro Particolare \*\*\*, Registro Generale n. \*\*\*. Nella vendita è compresa la quota indivisa pari a un mezzo della corte comune distinta al N.C.E.U. [...] al foglio 50 particella \*\*\* subalterno 3, Via Valmontorio \*\*\* B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 1 e 2)

## CONFINI - immobile lotto 1

---

L'appartamento, distinto in catasto del Comune di Latina al foglio 50 particella \*\*\* sub 1, confina con strada privata, canale, immobile f.50 p.\*\*\* sub 2, salvo altri.

## CONSISTENZA - immobile lotto 1

---

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento (Sub 1)	67,58	78,90	1,00	78,90	2,70 (min) 3,60(max)	T
Corte <sup>1</sup> (quota indivisa pari a ½ del BCNC sub 3)	380	380	0,05	19,00		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,90</b>		

<sup>1</sup>Ricavata dalla differenza tra superficie catastale del lotto e superficie coperta dello stabile (mq 940 - mq 180= mq 760 → quota ½ = mq 380)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI - immobile lotto 1

**Immobile di cui al Rif.1 del Lotto 1** (Catasto Fabbricati Latina Foglio 50, Particella \*\*\*, Sub 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2003 al 09/02/2004	*** nata a ***C.F*** proprietà ½ *** nato a ***C.F*** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 1 <sup>1</sup> Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 271,14 Strada Valmontorio SNC, piano T
Dal 09/02/2004 al 09/11/2015	*** nata a ***C.F*** proprietà ½ *** nato a ***C.F*** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 1 Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 271,14 Strada Valmontorio SNC, piano T
Dal 09/11/2015 al 25/06/2020	*** nata a ***C.F*** proprietà ½ *** nato a ***C.F*** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 1 Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 79 m <sup>2</sup> Rendita € 271,14 Strada Valmontorio SNC, piano T
25/06/2020	*** nata a ***C.F*** proprietà ½ *** nato a ***C.F*** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 1 Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 79 m <sup>2</sup> Rendita € 271,14 Strada Valmontorio n.1508, piano T

Si comprende anche quota indivisa pari a ½ della corte distinta in catasto fabbricati del comune di Latina al foglio 50 particella \*\*\* sub 3 (immobili di cui al Rif.2 del Lotto 1).

<sup>1</sup>Derivato dal u.i. foglio 50 particella \*\*\* categoria F/3

### Corrispondenza catastale

Per l'appartamento censito in Catasto Fabbricati del comune Latina al foglio 50 particella \*\*\* sub 1 (**allegato n.6**), non sussiste corrispondenza catastale (cfr **allegato n.7** - rilievo) rispetto ai seguenti elementi edilizi:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa altezza media;
- Diverso registro delle finestre

Occorre, inoltre, aggiornare il tipo mappale dell'intero fabbricato (non corrispondenza con l'attuale situazione in mappa catastale (cfr estratto in **allegato n.6**))

## DATI CATASTALI – immobile lotto 1

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Latina (LT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
50	***	1	2	A/3	2	5 vani	79 mq	€ 271,14	T
50	***	3 <sup>1</sup>							T

<sup>1</sup>Partita A (Bene comune non censibile). Quota indivisa pari a ½ della corte (**immobili di cui al Rif.2 del Lotto 1**).

## STATO DI OCCUPAZIONE - immobile lotto 1

Con l'accesso eseguito nel corso del sopralluogo del 10/04/2025, l'appartamento risultava occupato dai coniugi \*\*\* e \*\*\* con la figlia \*\*\* (**cf. allegato n.2** – verbale di sopralluogo).

## ONERI CONSORTILI - immobile lotto 1

L'immobile fa parte del Consorzio Santa Rosa, per il quale viene versata una quota consortile pari a € 130,00 semestrali pari a € 260,00 annui. Allo stato attuale sussiste un debito al 31/12/2024 pari a € 120,00 di (**allegato 12**).

## PROVENIENZE VENTENNALI - immobile lotto 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1993 al *** /2004	*** nata a *** C.F. *** proprietà ½  *** nao a *** C.F. *** proprietà ½	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		***	03/12/1993	***	***
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Latina	***	***	***
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate Latina	17/12/1993	5468			
Dal *** /2004	*** nata a *** C.F. *** proprietà ½  *** nao a *** C.F. *** proprietà ½	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		Nasoni Umberto	*** 2004	***	***
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Latina	***	***	***
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Latina	***	***	***		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - immobile lotto 1

---

Dalle indagini condotte in Conservatoria dei RR. II., sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

### ISCRIZIONI

► **Ipoteca in rinnovazione** nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del \*\*\*numero di repertorio \*\*\* raccolta \*\*\* notaio Nasoni Umberto sede Latina (iscritta in data \*\*\*ai nn. \*\*\*)

**Iscritta a Latina \*\*\*2024**

**Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* (allegato n.1)**

A favore di

- A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA sede MILANO (MI) C.F. 13263030150 quota 1/1  
Per la quota di 1/1 su immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterno 1, Subalterno 2 e Subalterno 3.

Contro

- \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 2 - Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 3
- \*\*\* nata a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 2 - Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 3
- \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 1 - Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 3
- \*\*\* nata a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 1 - Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.III \*\*\* Sub. 3

Capitale € 135.000,00 Totale 270.000,00 Durata 30 anni

Gravante su immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterni 1, 2 e 3.

### TRASCRIZIONI

► **Verbale di Pignoramento immobili** del \*\*\*numero di repertorio \*\*\* emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Latina

**Trascritto a Latina il \*\*\*/2024**

**Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* (allegato n.1)**

A favore di

- A favore di ALTEA SPV S.R.L. sede MILANO (MI) C.F. 12398590963

Per immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterno 1 (quota 1/1) e Subalterno 3 (quota ½).

Contro

- \*\*\* nato \*\*\*C.F. \*\*\*
- \*\*\* nata \*\*\*C.F. \*\*\*

Gravante su immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterno 1 (quote ½ + ½) e Subalterno 3 (quote ¼ + ¼).

## NORMATIVA URBANISTICA – immobile lotto 1

---

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina si è potuto accertare:

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina;
- Che la Regione Lazio, con la Legge n° 38 del 22/12/99 "Norme sul Governo del Territorio" integrata con la LR n. 28/2000, LR n. 44/2002 e LR n. 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola;
- Che con deliberazione della Giunta Regionale n.732 del 07/06/2002 è stata approvata, con le modifiche ed integrazioni, contenute nei voti del C.T.C.R. n°416 del 24/02/2000 e n°435/3 del 19/10/2000, la deliberazione Consiliare n°203 del 19/12/1994 avente per oggetto "Adozione di provvedimento e formulazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della zona agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt.7 e 10 delle N.T.A.";
- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 50 Particella n.\*\*\*, ricade: in zona "Verde Pubblico Attrezzato" (**allegato n.4**) di Piano Regolatore Generale;
- Che a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade in parte tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 co. 1 lett.c), "Aree Urbanizzate del PTPR";
- Che con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno come ricadente: in "Aree di attenzione per pericolo di frana e di inondazione" (artt.9-19-27) e più precisamente in Aree a di attenzione idraulica (art. 9 e art. 27).

## REGOLARITÀ EDILIZIA – immobili lotto 1

---

L'immobile esecutato è munito di C.E. a sanatoria n. \*\*\*/C del \*\*\*/2003 rilasciata ai sigg. \*\*\*. La comparazione del rilievo metrico (**allegato n.7**) con l'elaborato a base di C.E. a sanatoria n. \*\*\* (**allegato n.5**) ha messo in evidenza le sottoelencate difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Diverso registro delle finestre (chiusura finestra vano pranzo-soggiorno in CE \*\*\*);
- Variazione prospetto;
- Locale tecnico per alloggiamento inverter e batterie accumulo dell'impianto fotovoltaico;
- Baracca di circa 22 m<sup>2</sup> e con volume pari a circa 55 m<sup>3</sup> priva di titolo autorizzativo.

L'immobile non è munito di autorizzazione di abitabilità.

Nel fascicolo consultato presso il Comune di Latina non è stata reperita la richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, né tantomeno la relativa autorizzazione. Pertanto, allo stato attuale, l'impianto di smaltimento delle acque reflue necessita di adeguamento per rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 c.s.m.i. – D.G.R. lazio n. 219/2011 – D.P.R. n.227/2011 – L.R. n.7/2018.

Le opere interne realizzate difformemente e la variazione dei prospetti, possono essere regolarizzate, a parere dello scrivente, con una specifica SCIA in sanatoria con riferimento normativo DPR 380/2001. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizie sono di circa € 7.500,00 (sanzioni, tassa istruttoria, variazione catastale, tributi, spese tecniche). Per l'esterno si prevede una spesa di circa € 4.000,00 (demolizione, carico, trasporto e compenso a discarica) per il ripristino dello stato dei luoghi.

### *Certificazioni energetiche*

Sono stati prodotti, in ottemperanza al quesito contenuto nel verbale di giuramento, gli attestati di prestazione energetica (**allegato n.11**) sulla base di impianti simulati; in quanto, dell'unità immobiliare *de quo*, non è stata reperita specifica documentazione e gli impianti sono di dubbio funzionamento. Dall'attestazione energetica risulta la seguente classe:

“G” – 225,46 kWh/m<sup>2</sup> anno

Per l'attestazione energetica, non si è ritenuto opportuno depositarla presso l'Enea, poiché non sono previste specifiche disposizioni relative al deposito dell'APE redatta nell'ambito di procedimento, quale quello oggetto della presente relazione.

### *Dichiarazione di conformità*

Relativamente alle dichiarazioni di conformità delle reti impiantistiche:

- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

### **unità negoziale 2**

- **Rif. 1**– appartamento sito in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\*, pianoterra (foglio 50 particella \*\*\* sub 2)
- **Rif. 2**– corte (LT), in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\*, (foglio 50 particella \*\*\* sub 3)

### DESCRIZIONE - immobili lotto 2

---

La zona di ubicazione del bene esecutato si trova nell'estrema periferia sud-ovest (**allegato n.3**) del territorio comunale di Latina, distante circa 15 km dal centro storico e circa 4 km da Borgo Sabotino. L'immobile fa parte del consorzio Santa Rosa, limitrofo all'ex centrale nucleare di Latina, distante circa 200 m dalla linea di costa e avente accesso principale da Strada Valmontorio. Il tessuto edilizio è caratterizzato da una tipologia residenziale estensiva con consistenza prevalente di uno/due piani fuori terra, la cui vetustà media è di circa 45 anni. Gli edifici sono perlopiù realizzati con un sufficiente grado di rifiniture, usando materiali e sistemi di ordinario livello costruttivo-formale. L'immobile esecutato, è collocato a circa 500 m dalla Strada Valmontorio, al margine nord del Consorzio, raggiungibile da viabilità consortile prevalentemente asfaltata (in mediocre stato di conservazione) e munita di illuminazione consortile.

Il fabbricato ha consistenza di n. 1 piani fuori terra. Le unità abitative dell'edificio sono due. La struttura è di tipo mista c.a. e muratura, copertura a tetto con manto di tegole. L'involucro esterno necessita di opere di manutenzione (rifacimento porzioni di intonaco ammalorato, tinteggiatura).

Gli immobili del lotto 2 fanno parte di un compendio immobiliare costituito da due unità residenziali con corte comune avente superficie di circa mq 760 (superficie catastale mq 940 – superficie coperta dello stabile circa mq 180). Quest'ultima risulta bonariamente divisa in due porzioni, una per ogni appartamento. (**allegato n.7**). Il lotto di sedime dello stabile è munito di tre accessi dalla strada consortile, di cui due relativi al bene del lotto 2 di vendita. Gli accessi sono custoditi da cancelli metallici ad azionamento manuale. Il terreno è recintato con muro in blocchetti sul lato est, muretto+rete metallica sul fianco nord, paletti in cls e rete metallica in corrispondenza delle linee di divisione bonaria della corte.

Nella porzione della corte (foglio 50 particella \*\*\* sub 3) a servizio dell'unità residenziale (sub 2) è ubicato un pozzo per l'approvvigionamento idrico in comune con l'unità residenziale censita al foglio 50 particella \*\*\* sub 1 (**allegato n.7**). A fasciare il lato nord dell'abitazione vi è un largo marciapiede pavimentato con mattonelle in graniglia di cemento. La restante parte della corte è adibita a giardino. È stata inoltre rilevata una baracca (struttura metallica) di circa 14 mq con volume pari a circa 35 mc.

**Abitazione (allegato n.10 – documentazione fotografica)** - L'accesso all'abitazione è collocato nel fianco est dello stabile e avviene attraverso un portoncino in legno tamburato a doppia anta. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno; il tutto per una superficie lorda residenziale pari a mq 78,35 di cui mq 64,99 utili calpestabili. L'altezza interna minima dell'unità residenziale è di ml 2,70 quella massima di m 3,60. Il portico sul lato ovest ha consistenza di mq 23,59 di cui calpestabili mq 21,02. In esso si denotano alcune lesioni orizzontali in corrispondenza della muratura esterna (verso il giardino). Le pareti di tamponatura sono a doppia fodera con materiale coibentante nell'intercapedine. La pavimentazione interna prevalente è in piastrelle monocottura. Il rivestimento della cucina e del bagno è costituito da piastrelle in ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate e presentano alcune tracce di condensa. Il registro igienico-sanitario è rappresentato da bidet, doccia, lavabo, tazza wc. Gli infissi esterni sono in

alluminio con doppio vetro e persiane. Le due finestre del lato sud affacciano sulla porzione cortilizia in uso al sub 1 (lotto 1). Le porte interne all'appartamento sono in legno. L'impianto di riscaldamento è costituito da camino ventilato a pellet e n.2 condizionatori (camere da letto) con vetustà di oltre 20 anni e parzialmente funzionati; nel ripostiglio è allocato un boiler per la produzione di ACS. Non vi sono dispositivi alimentati a gas. Il piano cottura è a induzione elettromagnetica. Lo smaltimento delle acque reflue avviene nella fossa IMHOFF ubicata nella porzione dell'area cortilizia a servizio dell'abitazione censita in catasto al foglio 50 particella \*\*\* sub 1 (lotto1). L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo nel giardino. Tutte le reti impiantistiche necessitano di lavori manutentivi per adeguamento normativo. Non è stata fornita, al sottoscritto, documentazione attestante le certificazioni degli impianti. Lo stato manutentivo e conservativo può tra il mediocre e sufficiente.

## CARATTERISTICHE PREVALENTI - immobile lotto 2

---

L'unità residenziale fa parte di un edificio con un piano fuori terra, struttura portante in c.a. e muratura, copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate. Appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno. Caratteristiche costruttive: finestre con serramenti in alluminio con doppio vetro, persiane, infissi interni in legno, pavimentazione prevalente in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di tazza, bidet, doccia, lavabo. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (camino ventilato pellet, n.2 condizionatori vetustà oltre 20 anni e parzialmente funzionati). Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 78,35 (appartamento) e mq 23,59 (portico), altezza minima m 2,70 - altezza massima 3,60. Stato conservativo generale può considerarsi appena sufficiente.

## TITOLARITÀ - immobile lotto 2

---

L'immobile di cui al lotto 2, appartiene, per relative quote, ai seguenti esecutati:

Rif.1 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 2

- \*\*\* nato a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)
- \*\*\* nata a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

Rif.2 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 3

- \*\*\* nato a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)
- \*\*\* nato a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

Gli immobili del lotto 2 sono posti in vendita per i seguenti diritti:

Rif.1 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 2

- \*\*\* nato a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)
- \*\*\* nata a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

Rif.2 - U.I. foglio 50 particella \*\*\* sub 3

- \*\*\* nato a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)
- \*\*\* nato a \*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*  
Strada Valmontorio \*\*\*- LATINA (LT)

I beni sono pervenuti alla parte debitrice con atto di compravendita del \*\*\* /2004 notaio NASONI Giuseppe di Latina, Repertorio n. \*\*\* Raccolta \*\*\* (**allegato 8**), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data \*\*\* 2004, Registro Particolare n. \*\*\*, Registro Generale n. \*\*\*. Nella vendita è compresa la quota indivisa pari a un mezzo della corte comune distinta al N.C.E.U. [...] al foglio 50 particella \*\*\* subalterno 3, Via Valmontorio snc, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 1 e 2)

## CONFINI - immobile lotto 2

---

L'appartamento, distinto in catasto del Comune di Latina al foglio 50 particella \*\*\* sub 2, confina con strada privata, canale, immobile f.50 p.\*\*\* sub 1, salvo altri.

## CONSISTENZA - immobile lotto 2

---

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento (Sub 1)	64,99	78,35	1,00	78,35	2,70 (min) 3,60(max)	T
Portico	21,02	23,59	0,30	7,08	2,80 (min) 3,30(max)	T
Corte <sup>1</sup> (quota indivisa pari a ½ del BCNC sub 3)	380	380	0,05	19,00		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,43</b>		

<sup>1</sup>Ricavata dalla differenza tra superficie catastale del lotto e superficie coperta dello stabile (mq 940 - mq 180= mq 760 → quota ½ = mq 380)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI - immobile lotto 2

**Immobile di cui al Rif.1 del Lotto 2** (Catasto Fabbricati Latina Foglio 50, Particella \*\*\*, Sub 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2003 al 09/02/2004	*** nata a *** *** proprietà ½ *** nato *** il *** C.F. *** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 2 <sup>1</sup> Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25 Strada Valmontorio SNC, piano T
Dal 09/02/2004 al 09/11/2015	*** nato a *** *** proprietà ½ *** nato *** il *** C.F. *** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 2 Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25 Strada Valmontorio SNC, piano T
Dal 09/11/2015 al 25/06/2020	*** nato a *** *** proprietà ½ *** nato *** il *** C.F. *** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 2 Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 88 m <sup>2</sup> Rendita € 298,25 Strada Valmontorio SNC, piano T
25/06/2020	*** nato a *** *** proprietà ½ *** nato *** il *** C.F. *** proprietà ½	<b>Catasto Fabbricati di Latina (LT)</b> Fg. 50, Part. ***, Sub 2 Categ. A/3, Cl 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 88 m <sup>2</sup> Rendita € 298,25 Strada Valmontorio n. 1508, piano T

Si comprende anche quota indivisa pari a ½ della corte distinta in catasto fabbricati del comune di Latina al foglio 50 particella \*\*\* sub 3 (immobili di cui al Rif.2 del Lotto 2).

<sup>1</sup>Derivato dal u.i. foglio 50 particella \*\*\* categoria F/3

### Corrispondenza catastale

Per l'appartamento censito in Catasto Fabbricati del comune Latina al foglio 50 particella \*\*\* sub 2 (**allegato n.6**), non sussiste corrispondenza catastale (cfr **allegato n.7** - rilievo) rispetto ai seguenti elementi edilizi:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa altezza media;
- Diverso registro delle finestre

Occorre, inoltre, aggiornare il tipo mappale dell'intero fabbricato (non corrispondenza con l'attuale situazione in mappa catastale (cfr estratto in **allegato n.6**))

## DATI CATASTALI – immobile lotto 2

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Latina (LT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
50	***	2	2	A/3	2	5,5 vani	88 mq	€ 298,25	T
50	***	3 <sup>1</sup>							T

<sup>1</sup>Partita A (Bene comune non censibile). Quota indivisa pari a ½ della corte (**immobili di cui al Rif.2 del Lotto 2**).

## STATO DI OCCUPAZIONE - immobile lotto 2

Con l'accesso eseguito nel corso del sopralluogo del 10/04/2025, l'appartamento risultava occupato dai coniugi \*\*\* e \*\*\* con i figli \*\*\* e \*\*\* (**cf. allegato n.2** – verbale di sopralluogo).

## ONERI CONSORTILI - immobile lotto 2

L'immobile fa parte del Consorzio Santa Rosa per il quale viene versata una quota consortile pari a € 130,00 semestrali pari a € 260,00 annui. Alla data del 31/12/2024 sussiste un debito di € 1.560,00 (**allegato n.12**).

## PROVENIENZE VENTENNALI - immobile lotto 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1993 al ***2004	*** nata *** il *** C.F. *** proprietà ½  *** nata *** il *** C.F. *** proprietà ½	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		Falessi Alvaro	***	***	***
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Latina	***	***	***
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Latina	***	***	***
Dal ***/2004	*** nata *** il *** C.F. *** proprietà ½  *** nata *** il *** C.F. *** proprietà ½	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		Nasoni Umberto	***	***	***
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Latina	***	***	***
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Latina	***	***	***

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - immobile lotto 2

---

Dalle indagini condotte in Conservatoria dei RR. II., sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

### ISCRIZIONI

► **Ipoteca in rinnovazione** nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del \*\*\*numero di repertorio \*\*\* raccolta \*\*\* notaio Nasoni Umberto sede Latina (iscritta in data \*\*\*ai nn. \*\*\*)

**Iscritta a Latina \*\*\*2024**

**Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* (allegato n.1)**

A favore di

- A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA sede MILANO (MI) C.F. 13263030150 quota 1/1  
Per la quota di 1/1 su immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterno 1, Subalterno 2 e Subalterno 3.

Contro

- \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 2 – Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 3
- \*\*\* nata a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 2 – Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 3
- \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 1 – Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 3
- \*\*\* nata a \*\*\* C.F. \*\*\*  
Quota ½ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 1 – Quota ¼ immobile in Latina Foglio 50 P.lla \*\*\* Sub. 3

Capitale € 135.000,00 Totale 270.000,00 Durata 30 anni

Gravante su immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterni 1, 2 e 3.

### TRASCRIZIONI

► **Verbale di Pignoramento immobili** del \*\*\*numero di repertorio \*\*\* emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Latina

**Trascritto a Latina il \*\*\*/2024**

**Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* (allegato n.1)**

A favore di

- A favore di ALTEA SPV S.R.L. sede MILANO (MI) C.F. 12398590963  
Per immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterno 2 (quota 1/1) e Subalterno 3 (quota ½).

Contro

- \*\*\* nato \*\*\*C.F. \*\*\*
- \*\*\* nata \*\*\*C.F. \*\*\*

Gravante su immobili in Latina (LT) Foglio 50 Particella \*\*\* Subalterno 2 (quote  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ ) e Subalterno 3 (quote  $\frac{1}{4} + \frac{1}{4}$ ).

## NORMATIVA URBANISTICA – immobile lotto 2

---

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina si è potuto accertare:

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina;
- Che la Regione Lazio, con la Legge n° 38 del 22/12/99 "Norme sul Governo del Territorio" integrata con la LR n. 28/2000, LR n. 44/2002 e LR n. 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola;
- Che con deliberazione della Giunta Regionale n.732 del 07/06/2002 è stata approvata, con le modifiche ed integrazioni, contenute nei voti del C.T.C.R. n°416 del 24/02/2000 e n°435/3 del 19/10/2000, la deliberazione Consiliare n°203 del 19/12/1994 avente per oggetto "Adozione di provvedimento e formulazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della zona agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt.7 e 10 delle N.T.A.";
- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 50 Particella n.\*\*\*, ricade: in zona "Verde Pubblico Attrezzato" (**allegato n.4**) di Piano Regolatore Generale;
- Che a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade in parte tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 co. 1 lett.c), "Aree Urbanizzate del PTPR";
- Che con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno come ricadente: in "Aree di attenzione per pericolo di frana e di inondazione" (artt.9-19-27) e più precisamente in Aree a di attenzione idraulica (art. 9 e art. 27).

## REGOLARITÀ EDILIZIA – immobili lotto 2

---

L'immobile esecutato è munito di **C.E. a sanatoria** \*\*\*rilasciata ai sigg. \*\*\*. La comparazione del rilievo metrico (**allegato n.7**) con l'elaborato a base di C.E. a sanatoria \*\*\* (**allegato n.5**) ha messo in evidenza le sottoelencate difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Diverso registro delle finestre (chiusura finestra vano pranzo-soggiorno in \*\*\*);
- Variazione prospetto;
- Baracca di circa 14 m<sup>2</sup> e con volume pari a circa 35 m<sup>3</sup> priva di titolo autorizzativo.

L'immobile non è munito di autorizzazione di abitabilità.

Nel fascicolo consultato presso il Comune di Latina non è stato reperito la richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, né tantomeno la relativa autorizzazione. Pertanto, allo stato attuale l'impianto di smaltimento delle acque reflue necessita di adeguamento per rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 c.s.m.i. – D.G.R. lazio n. 219/2011 – D.P.R. n.227/2011 – L.R. n.7/2018.

Le opere interne realizzate difformemente e la variazione dei prospetti, possono essere regolarizzate, a parere dello scrivente, con una specifica SCIA in sanatoria con riferimento normativo DPR 380/2001. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizie sono di circa € 7.500,00 (sanzioni, tassa istruttoria, variazione catastale, tributi, spese tecniche). Per l'esterno si prevede una spesa di circa € 2.500,00 (demolizione, carico, trasporto e compenso a discarica) per il ripristino dello stato dei luoghi.

### *Certificazioni energetiche*

Sono stati prodotti, in ottemperanza al quesito contenuto nel verbale di giuramento, gli attestati di prestazione energetica (**allegato n.11**) sulla base di impianti simulati; in quanto, dell'unità immobiliare *de quo*, non è stata reperita specifica documentazione e gli impianti sono di dubbio funzionamento. Dall'attestazione energetica risulta la seguente classe:

“F” – 186,93 kWh/m<sup>2</sup> anno

Per l'attestazione energetica, non si è ritenuto opportuno depositarla presso l'Enea, poiché non sono previste specifiche disposizioni relative al deposito dell'APE redatta nell'ambito di procedimento, quale quello oggetto della presente relazione.

### *Dichiarazione di conformità*

Relativamente alle dichiarazioni di conformità delle reti impiantistiche:

- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili e la loro non contiguità, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita degli immobili pignorati in due lotti. Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati e precedentemente descritti (ubicazione, consistenza, accessori, accessi, stato di conservazione, esposizione, giacitura, regime vincolistico, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq) della superficie commerciale per ciascun lotto. Alla luce di quanto è stato precedentemente esposto, sono state compiute indagini di mercato presso: principali agenzie immobiliari e tecnici del posto, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare. Da tali indagini è emerso che i più probabili valori di mercato dei beni, in una normale situazione edilizia e considerando l'ubicazione, l'esposizione, lo stato conservativo, il livello di finiture, le reti impiantistiche, i servizi esistenti, l'apparato vegetazionale, la conformazione, le tipologie colturali, l'accessibilità e le destinazioni urbanistiche, sono i seguenti:

- **LOTTO 1** (appartamento in Latina Strada Valmontorio \*\*\*, Catasto fabbricati F.9 P.508 Sub 3 PT)  
appartamento in Latina Str. Valmontorio n.56 PT F.50 P.\*\*\* Sub 1 con quota indivisa (1/2) su corte (Sub3) € /mq 1.100,00
- **LOTTO 2** (appartamento in Latina Strada Valmontorio \*\*\*, Catasto fabbricati F.9 P.508 Sub 3 PT)  
appartamento in Latina Str. Valmontorio n.56 PT F.50 P.\*\*\* Sub 2 con quota indivisa (1/2) su corte (Sub3) € /mq 1.000,00

### LOTTO 1

- **Rif. 1 e 2-** appartamento sito in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\*. Identificato in catasto fabbricati al foglio 50 particella \*\*\* sub 1, piano terra. È compreso la quota indivisa pari a 1/2 della corte comune distinta al N.C.E.U. al foglio 50 particella \*\*\* subalterno 3, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 1 e 2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Valore Lotto 1 €
Appartamento + quota corte	97,90	1.100,00	107.690,00	100,00	107.690,00
Totale lotto:					107.690,00

- Spese regolarizzazione edilizia e catastale € 7.500,00 + € 4.000,00 = € 11.500,00
- Oneri consortili al 31/12/2024 = € 120,00
- Deprezzamento del 25% del valore finale di stima è derivato dal grado di conservazione, accessibilità diritti su corte, reti impiantistiche e sottoservizi tecnologici (impianto smaltimento acque reflue e rete idrica) da regolarizzare e adeguare, servitù passive sottoservizi tecnologici (impianto smaltimento acque reflue e rete idrica).

**Valore finale di stima del compendio immobiliare:**

€ (107.690x 0,75) - € 11.500,00 - € 120,00 = € 69.147,50

**Valore finale di stima arrotondato:**

**€ 69.150,00 (euro sessantanovemilacentocinquanta/00)**

## LOTTO 2

• **Rif. 1 e 2-** appartamento sito in Comune di Latina (LT), Strada Valmontorio \*\*\*. Identificato in catasto fabbricati al foglio 50 particella \*\*\* sub 2, piano terra. È compreso la quota indivisa pari a un mezzo della corte comune distinta al N.C.E.U. al foglio 50 particella \*\*\* subalterno 3, B.C.N.C. (corte comune ai subalterni 1 e 2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Valore Lotto 1 €
Appartamento + quota corte	104,43	1.000,00	104.430,00	100,00	104.430,00
Totale lotto:					104.430,00

- Spese regolarizzazione edilizia e catastale € 7.500,00 + € 2.500,00 = € 10.000,00
- Oneri consortili al 31/12/2024 = € 1.560,00
- Deprezzamento del 15% del valore finale di stima è derivato dal grado di conservazione, accessibilità diritti su corte, reti impiantistiche e sottoservizi tecnologici (impianto smaltimento acque reflue e rete idrica) da regolarizzare e adeguare, servitù passive sottoservizi tecnologici (impianto smaltimento acque reflue e rete idrica).

**Valore finale di stima del compendio immobiliare:**

€ (104.430,00x 0,85) - € 10.000,00 - € 1.560,00 = € 77.205,50

*Valore finale di stima arrotondato:*

**€ 77.200,00 (euro settantasettemiladuecento/00)**

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

18 Luglio 2025, Latina.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giovanni CRISTINO

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 4 - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 - Titoli edilizi e stralci progettuali
- ✓ N° 6 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 7 - Rilievo metrico e irregolarità edilizie
- ✓ N° 8 - Titoli di proprietà
- ✓ N° 9 - Documentazione stato civile
- ✓ N° 10 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 - Attestazioni Prestazioni Energetiche
- ✓ N° 12 - Documentazione consortile

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Rif. 1 e 2** – Appartamento ubicato in Latina (LT) – Strada Valmontorio \*\*\*, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 50 Particella \*\*\*, Sub 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 79, Rendita € 271,14. Composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno. L'altezza minima dell'unità residenziale è di m 2,70, quella massima m 3,60.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e con quota indivisa pari a ½ della corte comune distinta al N.C.E.U. al foglio 50 particella \*\*\* subalterno 3.

**Prezzo base d'asta: € 69.150,00 (euro sessantanovemilacentocinquanta/00)**

### LOTTO 2

---

- **Rif. 1 e 2** – Appartamento ubicato in Latina (LT) – Strada Valmontorio \*\*\*, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 50 Particella \*\*\*, Sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 88, Rendita € 298,25. Composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, portico. L'altezza minima dell'unità residenziale è di m 2,70, quella massima m 3,60.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e con quota indivisa pari a ½ della corte comune distinta al N.C.E.U. al foglio 50 particella \*\*\* subalterno 3.

**Prezzo base d'asta: € 77.200,00 (euro settantasettemiladuecento/00)**

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.150,00**

Rif. 1 - Rif. 2			
<b>Ubicazione:</b>	Latina Strada Valmontorio ***		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 (appartamento) ½ (quota indivisa corte)
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento in Latina (LT) – strada Valmontorio ***, PT, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 50 Particella ***, Sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 79, Rendita € 271,14.  Quota indivisa pari a ½ (circa mq 380) della corte in catasto al foglio 50 particella *** sub 3	<b>Sup. lorda</b>	78,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Unità residenziale facente parte di un edificio con un piano fuori terra, struttura in c.a. e muratura, copertura a tetto, pareti esterne in blocchetti in cls intonacate e tinteggiate. Appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno. Caratteristiche costruttive: pareti di tamponatura a doppia fodera con materiale coibentante nell'intercapedine; finestre con serramenti in alluminio con doppio vetro, persiane, infissi interni in legno, pavimentazione prevalente in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di tazza, bidet, doccia, lavabo. Quota indivisa pari a ½ (circa mq 380) della corte. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (stufa pellet 14 kW, attualmente non funzionate), impianto fotovoltaico di 6 kW, impianto di accumulo di 5 kWh. Impianto smaltimento acque reflue con fossa IMHOFF (comune con u.i. f.50 p.*** sub2). Approvvigionamento idrico da pozzo (comune con u.i. f.50 p.*** sub2). Reti impiantistiche da adeguare alle normative vigenti. Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 78,90, altezza minima m 2,70, altezza massima m 3,60. Stato conservativo generale può considerarsi mediocre. L'appartamento viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) e quota pari a ½ della corte in catasto al foglio 50 particella *** sub 3		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.200,00**

Rif. 1 - Rif. 2			
<b>Ubicazione:</b>	Latina Strada Valmontorio ***		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 (appartamento) ½ (quota indivisa corte)
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento in Latina (LT) – strada Valmontorio ***, PT, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 50 Particella ***, Sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 88, Rendita € 298,25.  Quota indivisa pari a ½ (circa mq 380) della corte in catasto al foglio 50 particella *** sub 3	<b>Sup. lorda</b>	78,35 mq (appartamento)  23,59 mq (portico)
<b>Stato conservativo:</b>	tra mediocre e sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Unità residenziale facente parte di un edificio con un piano fuori terra, struttura in c.a. e muratura, copertura a tetto, pareti in blocchetti in cls esterne intonacate e tinteggiate. Appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno. Caratteristiche costruttive: pareti di tamponatura a doppia fodera con materiale coibentante nell'intercapedine; finestre con serramenti in alluminio con doppio vetro, persiane, infissi interni in legno, pavimentazione prevalente in monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno munito di tazza, bidet, doccia, lavabo. Quota indivisa pari a ½ (circa mq 380) della corte. Impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (camino ventilato pellet, n.2 condizionatori vetustà oltre 20 anni e parzialmente funzionati). Impianto smaltimento acque reflue con fossa IMHOFF (comune con u.i. f.50 p.*** sub1). Approvvigionamento idrico da pozzo (comune con u.i. f.50 p.*** sub1). Reti impiantistiche da adeguare alle normative vigenti. Caratteristiche dimensionali: superficie commerciale mq 78,35 (appartamento) e mq 23,59 (portico), altezza minima m 2,70, altezza massima m 3,60.. Stato conservativo generale tra mediocre e sufficiente. L'appartamento viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e quota pari a ½ della corte in catasto al foglio 50 particella *** sub 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		