

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tozzi Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 241.612,99</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 15/04/2025, il sottoscritto Arch. Tozzi Maria, con studio in Via del Gelsomino, 13 - 04013 - Latina (LT), email arch.m.tozzi@gmail.com, PEC maria.tozzi@archiworldpec.it, Tel. 0773 63 01 78 , Fax 0773 60 97 93, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2025 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 Sabaudia (LT) - Via Cristoforo Colombo, 42 - Lettera B (Coord. Geografiche: 41.40039117468992, 13.005320712118628)

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di procedura esecutiva è una porzione di trifamiliare con corte pertinenziale sita nel Consorzio denominato "Colle d'Alba", nel Comune di Sabaudia (LT), prossima sia al tratto di lungomare pontino in Loc.tà La Bufalara, raggiungibile in circa 10 minuti, che alla cittadina di Pontinia, in cui si trovano i servizi principali (posta, banca, scuola dell'infanzia e primaria, negozi).

Sono, inoltre, agevolmente raggiungibili centri abitati più grandi, come ad esempio Latina e Sabaudia, in cui la dotazione dei servizi è maggiore (ospedale, scuole secondarie, biblioteca, museo).

L'unità immobiliare è disposta su due livelli collegati a mezzo di scala interna a rampa unica ed è dotata di area esterna pertinenziale con accesso da Via Cristoforo Colombo, ampia strada di distribuzione di quartiere.

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.

Sono stati eseguiti i seguenti sopralluoghi sui luoghi di causa, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato:

- in data 26/05/2025, comunicato dalla scrivente alle parti a mezzo PEC e Raccomandata A/R, causa assenza del debitore esecutato convocato, con esito negativo;
- in data 23/06/2025, con esito negativo causa assenza del debitore esecutato convocato a mezzo raccomandata A/R dal Custode Giudiziario;
- in data 14/07/2025, a seguito di Ordinanza di Esecuzione, in presenza del debitore esecutato convocato a mezzo raccomandata A/R dal Custode Giudiziario, delle Forze dell'Ordine, della Polizia locale e di n°2 operatori sociali (assistente e psicologa) la scrivente ha potuto, infine, operare la ricognizione dello stato dei luoghi ed eseguire le operazioni di rilievo metrico e fotografico, verificando altresì le condizioni manutentive e lo stato di conservazione del bene.

In data 28/07/2025 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo atto a raccogliere compiutamente i dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, congiuntamente all'Ing. Emilio Ranieri, ausiliario specializzato di propria fiducia.

I verbali di sopralluogo, il rilievo metrico, il rilievo fotografico e tutte le comunicazioni, sono allegati alla presente relazione di stima.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Cristoforo Colombo, 42 - Lettera B

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

E' presente in atti la Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### 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.

Sono stati richiesti dalla scrivente ed inseriti in allegato:

- All'Archivio Notarile di Roma
  - Atto di compravendita del 27/07/2009 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. 80013/19948, trascritto il 12.08.2009 ai nn. 22559/14045, con il quale l'esecutato ha acquistato il bene in oggetto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma;
  - Atto di compravendita del 20/07/1998 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 31639/7876, trascritto il 10.08.1998 ai nn. 14978/10281, con il quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota dell'intero in piena proprietà, fra altri, il terreno in Sabaudia identificato in catasto al foglio 6 particelle 69 - 329 - 70 - 330 - 46 - 309 sul quale è stato edificato il Consorzio Colle d'Alba cui appartiene il bene in oggetto.
- All'Ufficio Anagrafe del Comune di Sabaudia:
  - l'Estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio;
- All'Ufficio camerale di Frosinone-Latina:
  - la visura storica dell'impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

---

Il compendio pignorato insiste su lotto di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Sabaudia al Foglio 6, part.lla 695, confina a Nord con la part.lla 261 del medesimo Foglio e, proseguendo in senso orario, con le



part.ile 696, 680 e 96.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,68 mq	118,30 mq	1	118,30 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	7,21 mq	8,78 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	1
Cortile	219,94 mq	333,89 mq	0,18	60,10 mq	0,00 m	T
Tettoia per auto	21,50 mq	23,40 mq	0,25	5,85 mq	0,00 m	T
Tettoia per attrezzi	9,15 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è determinato secondo i principi adottati nell'allegato C, lettera d) dal D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 congiunto alle istruzioni fornite nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

In merito alle altezze:

- il soggiorno-pranzo ed il vano pluriuso al Piano Terra e tutti gli ambienti del Piano primo presentano h=2,70 m; al piano terra la cucina presenta hm pari a circa 2,62 m ed il servizio igienico hm pari a circa 2,02 m.
- la tettoia destinata a ricovero auto presenta hm pari a circa 2,23 m;
- la tettoia destinata a ricovero attrezzi presenta hm pari a circa 1,70 m.

Si confrontino i rilievi metrico e fotografico eseguiti dalla scrivente.

I dati riportati in tabella sono quelli desunti dal rilievo metrico dello stato dei luoghi, eseguito e riportato in allegato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2006 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 695, Sub. 1 e 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani



		Rendita € 418,33 Piano T-1
Dal 27/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 695, Sub. 1 e 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 95 mq; Totale, escluse aree scoperte: 78 mq Rendita € 418,33 Piano T-1

Eseguite le opportune verifiche, si evidenzia che, alla data del sopralluogo il titolare catastale coincide con quello reale.

Si allegano le visure catastali attuali e storiche per immobile, aggiornate alla data del 16/04/2025.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	695	1		A2	3	4,5 vani	Escluse aree scoperte: 78 mq	418,33 €	T-1	Sub 4	

### Corrispondenza catastale

Eseguite le opportune verifiche, alla data del sopralluogo, per l'unità immobiliare destinata ad abitazione non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria catastale in atti.

Dal confronto è emerso che:

- l'area indicata come portico è tamponata ed adibita a cucina;
- l'area indicata come posto auto è tamponata ed adibita a vano pluriuso;
- è stato eseguito un ampliamento dell'unità immobiliare al piano terra, con superficie lorda pari a circa 10,40 mq, destinato a servizio igienico, finitimo all'attuale vano pluriuso e con accesso dallo stesso, insistente sulla superficie pertinenziale di proprietà dell'esecutato;
- il ripostiglio presente nella planimetria catastale non è stato rilevato in loco;
- sul lotto di terreno pertinenziale è stata rilevata la presenza di due tettoie: una destinata a coprire due posti auto e l'altra destinata a coprire attrezzi e materiali da lavoro.

Le variazioni catastali per le opere descritte alle lettere a), b), c) ed e) non possono essere eseguite poichè non regolarizzabili.

Per l'opera descritta alla lettera d) potrà essere eseguito un aggiornamento planimetrico con pratica DOCA, previa presentazione di CILA tardiva presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

Si rimanda al Capitolo "Regolarità edilizia" per approfondimento.



## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare appare, nel complesso, in discrete condizioni manutentive, fatte salve le seguenti criticità che richiedono interventi puntuali al fine di risolvere i danni riscontrati:

- caduta di intonaco sul cornicione a nord, in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale;
- lesione posta sul muro di recinzione a confine con la limitrofa part.lla 696 ed in corrispondenza del muro di recinzione a confine con la limitrofa part.lla 96.

Si segnalano, inoltre, macchie di umidità presenti sulla superficie del solaio del servizio igienico posto a piano terra.

## PARTI COMUNI

---

La villetta è parte di un fabbricato trifamiliare che non è dotato di Regolamento condominiale pertanto potrà farsi esplicito riferimento alle norme del Codice civile per la regolamentazione delle parti comuni.

Il fabbricato trifamiliare, come esposto, è ubicato all'interno del Consorzio denominato "Colle d'Alba" del quale si allega lo Statuto e dal quale può evincersi relativamente al "Consorzio" la durata e lo scopo dichiarato di "manutenzione, gestione e conservazione del patrimonio comune costituito da strade, illuminazione, acquedotto e quanto altro di utilità sui lotti".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villetta, parte di un fabbricato trifamiliare, insiste su una corte pertinenziale con superficie netta pari a circa 219,94 mq. Insistono sulla medesima corte due tettoie destinate una a rimessa auto e l'altra a rimessa attrezzi con struttura in legno e con superficie lorda rispettivamente pari a 23,40 mq e 9,60 mq.

L'unità immobiliare si presenta intonacata e tinteggiata con struttura portante in c.a.; si compone di piano terra con copertura parziale ad una falda spiovente e di piano primo di superficie inferiore al piano sottostante, con copertura a falda spiovente in latero cemento. Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo (29,48 mq con H = 2,70 m), cucina (10,85 mq con H media pari a 2,62 m), vano pluriuso (18,02 mq con H = 2,70 m) e servizio igienico (7,31 mq con H media pari a 2,02 m).

Presenta pavimentazione in gres porcellanato effetto legno nel soggiorno, nella cucina e nel vano pluriuso, servizio igienico dotato di piatto doccia, vaso, bidet e lavandino, pavimentato in piastrelle effetto mosaico e rivestito parte in ceramica e parte con le medesime piastrelle della pavimentazione nell'area doccia, cucina parzialmente rivestita in piastrelle effetto mosaico, pareti, soffitti e controsoffitti, ove presenti, intonacati e tinteggiati.

Al piano primo, al quale si accede per mezzo di una scala interna a rampa unica rivestita in marmo, si trovano un vano adibito a stanza da letto matrimoniale (14,43 mq), un vano adibito a stanza da letto singola (7,37 mq), un servizio igienico (3,33 mq) ed un disimpegno (1,88 mq).

Al piano terra, l'accesso al soggiorno pranzo avviene per mezzo di un portoncino blindato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con vetrocamera e tutti i vani delle finestre sono dotati di persiane.

L'impianto di riscaldamento autonomo è a gpl ed assicura anche la produzione di acqua calda; sono presenti un termocamino nel soggiorno pranzo, un termoconvettore nel vano pluriuso ed uno scaldasalviette nel servizio igienico al piano terra mentre, al piano primo sono installati due condizionatori.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto citofonico e di impianto elettrico (quest'ultimo, come dichiarato dal



debitore eseguito ex novo nel 2021). L'impianto idrico è consorziale: da un pozzo comune viene prelevata l'acqua per gli usi non alimentari, lo smaltimento dei reflui avviene in fogna consorziale.

Non è stato possibile accertare la presenza dei certificati di conformità delle dotazioni impiantistiche presenti né del libretto di impianto termico.

Come si può evincere dal rilievo fotografico, nell'ambiente destinato a servizio igienico al piano terra sono presenti fenomeni di degrado sul solaio di copertura verosimilmente derivanti da infiltrazioni e/o condensa, che ha generato muffe ed il deterioramento delle finiture dell'intradosso del solaio in più parti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato è risultato occupato dal debitore, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da sua moglie, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai loro due figli minori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 20/07/1998 al 20/07/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Luigi La Gioia	27/07/2009	31639	7876	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			10/08/1998	14978	110281	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Roma					
Dal 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Luigi La Gioia	27/07/2009	80013	19948	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Conservatoria dei RR.II. di Latina	12/08/2009	22559	14045
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	



		Ufficio delle Entrate	04/08/2009	16635 - Serie 1T	
--	--	-----------------------	------------	------------------	--

Gli atti di provenienza e di provenienza ultraventennale sono stati richiesti dalla scrivente all'Archivio Notarile di Roma e sono inseriti in allegato.

Alla data dell'ispezione non risultano atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Latina il 25/11/2016  
Reg. gen. 24981 - Reg. part. 4199  
Importo: € 49.271,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.635,93
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 11/05/2025  
Reg. gen. 6946 - Reg. part. 18923  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Notaio ##La Gioia Luigi##

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 24/02/2017  
Reg. gen. 4631 - Reg. part. 3268  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 28/03/2024  
Reg. gen. 8155 - Reg. part. 6420  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**



- **Restrizione di beni**

Iscritto a Latina il 13/07/2007

Reg. gen. 27225 - Reg. part. 4462

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

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

Note: Come nella formalità originaria. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6015 del 2006

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina si è appurato che con la Circolare n.8/E del 4 marzo 2015, avente ad oggetto "Annotazioni ex art. 586 c.p.c. - Profili civilistici e fiscali", l'Agenzia delle Entrate, in estrema sintesi, afferma che la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizioni 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 valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Sono dovute, inoltre, per ogni formalità pregiudizievole, imposta di bollo pari ad € 59,00 e tassa ipotecaria pari ad € 35,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il compendio pignorato risulta ubicato in Località Colle d'Alba, all'interno del perimetro definito dal Piano di Lottizzazione Sub C del Comprensorio n°10, parte del PRG di Sabaudia, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°3729 del 02/08/1977 e adeguato alle osservazioni accolte nonché alle varianti approvate con DGR del Lazio n°10664 del 03/12/1991, DGR del Lazio n°70 del 13/010/1994 e DGR del Lazio n°1795 del 19/05/1998, con destinazione urbanistica del lotto, definita dall'art. 13 ter delle NTA, "Zona residenziale 6".

Nelle norme specifiche del PdL sono richiamate e ne fanno parte integrante sia lo stralcio delle NTA del PRG sia il Regolamento edilizio vigente.

Si allegano in copia stralcio:

- PRG, NTA e Regolamento edilizio, PdL "Colle d'Alba", norme specifiche ed elaborato di progetto.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Oltre a quanto sopra esposto, a seguito di accesso agli atti del SETTORE X - Urbanistica, Condonò, Antiabusivismo e Pianificazione del Comune di Sabaudia, è stato possibile verificare, inoltre, che la costruzione del fabbricato trifamiliare di cui fa parte il villino è stata autorizzata da Permesso di costruire n°271 rilasciato dal Comune di Sabaudia il 20/06/2005 e da successiva Variante al PdC n°428 rilasciato dal medesimo Comune in data 28/02/2007.



Dal confronto dello stato dei luoghi verificato con sopralluogo del 14/07/2025 con i grafici di progetto autorizzati, sono, tuttavia risultate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo:

- a) l'attuale cucina è stata realizzata tamponando l'originario portico;
- b) tutta la superficie del servizio igienico posto al piano terra è stata realizzata in ampliamento rispetto all'assentito;
- c) il vano pluriuso al piano terra è stato realizzato tamponando l'originario posto auto;
- d) sono state realizzate due tettoie in legno insistenti sull'area esterna pertinenziale: una destinata a rimessa delle auto con superficie pari a circa 24,75 mq e l'altra destinata a ricovero di attrezzi e materiali con superficie pari a circa 9,15 mq;
- e) non è stato rilevato in loco il ripostiglio al piano terra.

Alla data dell'Accesso agli atti è stato possibile riscontrare che le opere descritte ai precedenti punti a), b), c) e d) sono state eseguite in assenza di titoli autorizzativi. Dal confronto dei grafici di progetto con le risultanze dei rilievi eseguiti è stato possibile verificare che sia la superficie coperta che la volumetria realizzata eccedono le residue assentibili dai titoli autorizzativi e che le opere rilevate, comportando un consistente aumento di cubatura, si configurano come variazioni essenziali al Permesso di costruire.

Relativamente alla tettoia utilizzata per coprire due posti auto, si precisa che la stessa non poteva essere eseguita in assenza di titolo autorizzativo eccedendo la misura della superficie consentita pari a 12,00 mq per la realizzazione in attività edilizia libera, (Art. 37.(a).1.a.6 del Regolamento edilizio).

Entrambe le tettoie rilevate sono state costruite non rispettando la distanza minima dai confini prescritta in 7 m dall'art. 13 ter del Regolamento edilizio e dall'Art. 6 delle norme tecniche specifiche del PdL.

Si esprime il parere che le opere descritte ai punti a), b), c) e d) non siano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 del 2001, non sussistendo il requisito della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda in ipotesi coincidente con la data dell'accesso agli atti eseguito.

Il parere è espresso fatti salvi pareri diversi delle Amministrazioni preposte al rilascio dei titoli.

In allegato è riportato il computo dei costi occorrenti al ripristino dello stato dei luoghi comprendente le maggiori voci di spesa occorrenti alla demolizione/rimozione delle opere non assentite in base alle voci di prezzo desunte dal vigente Prezzario regionale per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio, nonché delle preliminari operazioni di sgombero in base al costo medio orario stabilito dal Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali con il Decreto Direttoriale n. 5/2025.

In sintesi, per le opere descritte ai punti a), b), c) e d) si stimano di massima per costi di sgombero, demolizioni/rimozioni, rifiniture, trasporto ed oneri di discarica 4.645,21 €, precisando che l'importo indicato può essere soggetto a variazione in fase di consuntivo dei lavori.

Per l'opera descritta al punto e), che ha comportato la rimozione delle pareti del ripostiglio, alla data dell'Accesso agli atti non è stata riscontrata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prevista per questo tipo di interventi dall'art. 6-bis del DPR 380/2001.

L'aggiornamento catastale da effettuarsi con pratica DOCFA potrà avvenire previa presentazione di CILA tardiva all'Amministrazione competente.

Si stimano per gli onorari dovuti ai tecnici, derivati dalla pratica corrente, € 1.500,00 per la CILA, € 500,00 per la pratica DOCFA, il tutto oltre oneri di legge ed il contributo dovuto alla Cassa previdenziale.

Sono dovuti, inoltre, alle amministrazioni competenti, per la CILA tardiva, la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 (art. 6-bis, comma 5 del TUE) e, per la pratica docfa, € 70,00 per diritti di segreteria.

Per il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico, si stima un costo di 300,00 €/cad con esclusione dell'importo dei lavori di adeguamento che si renderanno eventualmente necessari valutati dai tecnici preposti.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La scrivente ha provveduto ad effettuare richiesta circa la presenza di vincoli e/o oneri di natura condominiale all'Amministratore del Consorzio Colle d'Alba, il quale ha restituito le seguenti informazioni:

- Le Quote Ordinarie, uguali per tutti i Soci e pari ad € 53,00 mensili, sono dovute per la gestione amministrativa, oltrech  per la gestione di parti, attrezzature ed impianti comuni (i pi  significativi: gestione del verde, gestione del depuratore consortile e dell'impianto idrico con acqua proveniente da pozzo non potabile e serbatoio di acqua potabile a disposizione dei Soci).

Una volta l'anno vengono effettuate le letture dei contatori per verificare gli effettivi consumi di ogni singolo proprietario, attualmente addebitando Euro 0,25 ogni metro cubo consumato, con il minimo di 100 metri cubi (25,00 Euro);

- Le Quote straordinarie, deliberate dall'Assemblea, vengono invece ripartite: quanto al 30% dell'importo deliberato in parti uguali, il 35% in metri cubi realizzabili ed il rimanente 35% in metri cubi realizzati;

- Cause in corso:

- Decreto ingiuntivo 2126 del 23/10/2023 per quote che vanno da agosto 2009 al 31/3/2013 - Euro 1.834,70

- Decreto ingiuntivo 1372 del 30/5/2019 per quote che vanno da aprile 2013 al 31/12/2016 - Euro 2.934,94

- Decreto ingiuntivo 171 del 24/1/2023 per quote che vanno da gennaio 2017 al 31/12/2022 - Euro 5.576,86

- Quote scadute dal 1/1/2023 al luglio 2025 - Euro 3.719,92

- Spese straordinarie deliberate scadenti ad agosto 2025: Euro 53,00

Dalla documentazione restituita e riportata in allegato, in particolare dal prospetto che copre il periodo 01/01/2023 - 01/07/2025, pu  evincersi che le spese ordinarie non pagate dall'esecutato nell'anno 2024 e fino a 01/07/2025 ammontano a 929,00 €.

Risultano, inoltre, per lo stesso periodo, spese straordinarie pari a 256,00 €.

Si rimanda per approfondimento di tutto quanto sopra esposto alla documentazione fornita dall'Amministratore del Consorzio "Colle d'Alba" riportata in allegato.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Stima del pi  probabile valore di mercato

Il pi  probabile valore di mercato dell'unit  immobiliare oggetto della presente valutazione   determinato dalla scrivente mediante il procedimento di stima sintetico, attraverso la comparazione diretta con immobili aventi



analoghe caratteristiche per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti, reperiti presso le agenzie immobiliari locali oltre che con i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il compendio pignorato presenta proprietà di carattere unitario e non si presta alla divisione funzionale.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Cristoforo Colombo, 42 - Lettera B  
Il bene oggetto di procedura esecutiva è una porzione di trifamiliare con corte pertinenziale sita nel Consorzio denominato "Colle d'Alba", nel Comune di Sabaudia (LT), prossima sia al tratto di lungomare pontino in Loc.tà La Bufalara, raggiungibile in circa 10 minuti, che alla cittadina di Pontinia, in cui si trovano i servizi principali (posta, banca, scuola dell'infanzia e primaria, negozi). Sono, inoltre, agevolmente raggiungibili centri abitati più grandi, come ad esempio Latina e Sabaudia, in cui la dotazione dei servizi è maggiore (ospedale, scuole secondarie, biblioteca, museo). L'unità immobiliare è disposta su due livelli collegati a mezzo di scala interna a rampa unica ed è dotata di area esterna pertinenziale con accesso da Via Cristoforo Colombo, ampia strada di distribuzione di quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 695, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub 4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 264.376,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle condizioni estrinseche (condizioni climatiche, prossimità ai maggiori centri urbanizzati, presenza di importante via di comunicazione, aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il compendio pignorato) e delle condizioni intrinseche (orientamento, destinazione d'uso, disposizione degli ambienti interni, stato e caratteristiche dei prospetti, impianti, grado di manutenzione).

Tra tutte le condizioni considerate, incidono positivamente sul valore di stima la prossimità al centro cittadino, al lungomare e la sua relazione con il territorio circostante, mentre incidono negativamente sul valore di stima gli oneri consorziali insoluti uniti alle spese, oneri e somme dovute per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

Dalle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali è emerso che per unità immobiliari analoghe ricadenti nella zona di Sabaudia i prezzi unitari attualmente praticati sul mercato, risultano essere variabili da €/mq 1.184,00 ad €/mq 2.446,00 dipendenti in massima parte dalle caratteristiche intrinseche dei singoli manufatti e dalla loro distanza dal lungomare.

Di seguito, alcune proposte di vendita:

- da Tecnorete, porzione di quadrifamiliare di 65 mq disposta su due livelli con giardino, BellaFarnia, ad € 155.000,00, (2.385,00 €/mq);
- da Centro Agenti Immobiliari Sabaudia, porzione di villa bifamiliare di 65 mq disposta su due livelli con giardino, Complesso Residenziale "Colle Puccio", € 159.000,00, (2.446,00 €/mq);
- da Ho Casa, villetta bifamiliare di 160,00 mq posta su due livelli con giardino, Bella Farnia, € 240.000,00, (1.500,00 €/mq);
- da Immobiliare Petrarca, villa bifamiliare di 190,00 mq posta su due livelli oltre rustico al piano interrato e giardino di 340,00 mq, "Colle d'Alba", € 225.000,00, (1.184,00 €/mq);

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio restituisce per il 1° semestre dell'anno 2025, ad unità immobiliari ubicate in Sabaudia, con destinazione "residenziale", della tipologia "abitazioni civili", con codice di zona D13: "Periferica/ZONA INDUSTRIALE BORGO SAN DONATO/PARTE - COLLE D'ALBA", nello stato conservativo prevalente della zona omogenea, un



valore di mercato compreso fra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.650,00.

Tenuto conto di tutte le considerazioni sopra esposte, la scrivente esprime il parere che il più probabile valore di mercato che può essere attribuito al bene oggetto di perizia, sia pari ad €/mq 1.400,00 e che il valore complessivo sia pari ad € 264.376,00.

Il valore di stima determinato andrà opportunamente corretto apportando le decurtazioni dettagliate nella Tabella "Deprezamenti" al fine di ottenere il Valore finale di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sabaudia (LT) - Via Cristoforo Colombo, 42 - Lettera B	188,84 mq	1.400,00 €/mq	€ 264.376,00	100,00%	€ 264.376,00
				Valore di stima:	€ 264.376,00

Valore di stima: € 264.376,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese consorziali ordinarie (anno in corso, fino a luglio 2025 e antecedente)	929,00	€
Costi per sgombero, demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei materiali derivanti dalla demolizione di magazzino e tettoie non sanabili	4.645,21	€
Parcella del tecnico per CILA tardiva, al netto di diritti, oneri di legge e contributo dovuto alla cassa professionale	1.500,00	€
Sanzione per mancata comunicazione	1.000,00	€
Parcella del tecnico per pratica DOCFA, al netto di diritti, oneri di legge e contributo dovuto alla cassa professionale	500,00	€
Diritti catastali	70,00	€
Costo di certificazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico (300,00 €/cad), con esclusione dell'importo di eventuali lavori di adeguamento	900,00	€
Abbattimento forfettario: assenza di garanzia per vizi occulti e differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anzichè su valori catastali	5,00	%

**Valore finale di stima: € 241.612,99**



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

Latina, li 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tozzi Maria

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Copia Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione anagrafica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure Catastali attuali e storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio di mappa catastale ed Inquadramento territoriale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione consorziale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Strumenti Urbanistici
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titoli autorizzativi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 16 Altri allegati - Predisposizione APE, comunicazione di sopralluogo e Verbale
- ✓ N° 17 Altri allegati - Computo metrico
- ✓ N° 18 Altri allegati - Prova avvenuto invio della copia della perizia completa degli allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Cristoforo Colombo, 42 - Lettera B  
Il bene oggetto di procedura esecutiva è una porzione di trifamiliare con corte pertinenziale sita nel Consorzio denominato "Colle d'Alba", nel Comune di Sabaudia (LT), prossima sia al tratto di lungomare pontino in Loc.tà La Bufalara, raggiungibile in circa 10 minuti, che alla cittadina di Pontinia, in cui si trovano i servizi principali (posta, banca, scuola dell'infanzia e primaria, negozi). Sono, inoltre, agevolmente raggiungibili centri abitati più grandi, come ad esempio Latina e Sabaudia, in cui la dotazione dei servizi è maggiore (ospedale, scuole secondarie, biblioteca, museo). L'unità immobiliare è disposta su due livelli collegati a mezzo di scala interna a rampa unica ed è dotata di area esterna pertinenziale con accesso da Via Cristoforo Colombo, ampia strada di distribuzione di quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 695, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub 4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato risulta ubicato in Località Colle d'Alba, all'interno del perimetro definito dal Piano di Lottizzazione Sub C del Comprensorio n°10, parte del PRG di Sabaudia, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°3729 del 02/08/1977 e adeguato alle osservazioni accolte nonché alle varianti approvate con DGR del Lazio n°10664 del 03/12/1991, DGR del Lazio n°70 del 13/010/1994 e DGR del Lazio n°1795 del 19/05/1998, con destinazione urbanistica del lotto, definita dall'art. 13 ter delle NTA, "Zona residenziale 6". Nelle norme specifiche del PdL sono richiamate e ne fanno parte integrante sia lo stralcio delle NTA del PRG sia il Regolamento edilizio vigente. Si allegano in copia stralcio: - PRG, NTA e Regolamento edilizio, PdL "Colle d'Alba", norme specifiche ed elaborato di progetto.

**Prezzo base d'asta: € 241.612,99**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 241.612,99**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Via Cristoforo Colombo, 42 - Lettera B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 695, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Sub 4	<b>Superficie</b>	188,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare appare, nel complesso, in discrete condizioni manutentive, fatte salve le seguenti criticità che richiedono interventi puntuali al fine di risolvere i danni riscontrati: - caduta di intonaco sul cornicione a nord, in corrispondenza della stanza da letto matrimoniale; - lesione posta sul muro di recinzione a confine con la limitrofa part.lla 696 ed in corrispondenza del muro di recinzione a confine con la limitrofa part.lla 96. Si segnalano, inoltre, macchie di umidità presenti sulla superficie del solaio del servizio igienico posto a piano terra.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di procedura esecutiva è una porzione di trifamiliare con corte pertinenziale sita nel Consorzio denominato "Colle d'Alba", nel Comune di Sabaudia (LT), prossima sia al tratto di lungomare pontino in Loc.tà La Bufalara, raggiungibile in circa 10 minuti, che alla cittadina di Pontinia, in cui si trovano i servizi principali (posta, banca, scuola dell'infanzia e primaria, negozi). Sono, inoltre, agevolmente raggiungibili centri abitati più grandi, come ad esempio Latina e Sabaudia, in cui la dotazione dei servizi è maggiore (ospedale, scuole secondarie, biblioteca, museo). L'unità immobiliare è disposta su due livelli collegati a mezzo di scala interna a rampa unica ed è dotata di area esterna pertinenziale con accesso da Via Cristoforo Colombo, ampia strada di distribuzione di quartiere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato è risultato occupato dal debitore, **** Omissis **** da sua moglie, **** Omissis **** e dai loro due figli minori.		

