
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vetica Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	8
Confini	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	14
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	15
Patti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	17

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	20
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	28
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	33
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	35
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.....	44
Lotto Unico	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	46
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25.....	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	47

INCARICO

In data 29/10/2025, la sottoscritta Arch. Vetica Mirella, con studio in Corso Garibaldi, 41 - 04013 - Sermoneta (LT), email vetica.mirella@libero.it, PEC mirella.vetica@archiworldpec.it, Tel. 333 18 21 651, Fax 0773 30 239, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2025 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 Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25 (Coord. Geografiche: 41.524673,12955089)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25 (Coord. Geografiche: 41.524673,12955089)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25 (Coord. Geografiche: 41.524673,12955089)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Piena ed esclusiva proprietà di villino unifamiliare indipendente ad uso residenziale ubicato in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carroia da via Fontana Murata civico 25, è disposta su unico livello con copertura in parte piana ed in parte a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 3 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Al piano terra, da portico, si accede nella zona soggiorno che disimpegna, da un lato l'accesso in cucina con patio vetrato e dall'altro nel corridoio sul quale affacciano, un bagno, ripostiglio e tre camere da letto, di cui una con bagno e cabina armadio. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex2).

L'area esterna, alberata e a prato su tutti i lati del villino, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo necessita di urgenti manutenzioni ordinarie.

La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il tutto come documentato fotograficamente in **(All 8a-8b)** e nel rilievo planimetrico di massima riferito allo stato attuale **(All 7a)**.

In riferimento al calcolo della superficie del terreno si precisa che per il computo della stessa è stata considerata quella indicata nella visura del Catasto Terreni della Particella 200 che è pari a mq 5.126 specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica della superficie nominale. **(All 4I)**

A seguito di comunicazione del Custode, si accedeva all'immobile pignorato in data 09.01.2026 **(All 1a)**
Le operazioni peritali venivano ulteriormente espletata in data 14.01.2026 **(All 1b)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Piena ed esclusiva proprietà di deposito indipendente costituente pertinenza a servizio dell'abitazione principale ad uso residenziale ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carroia da via Fontana Murata civico 25. Il locale deposito è disposto su unico livello con copertura a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 5 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 3.

L'area esterna, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo non necessita di manutenzioni ordinarie.

La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il tutto come documentato fotograficamente in **(All 8a-8b)** e nel rilievo planimetrico di massima riferito allo stato attuale **(All 7b)**.

A seguito di comunicazione del Custode, si accedeva all'immobile pignorato in data 09.01.2026 **(All 1a)**
Le operazioni peritali venivano ulteriormente espletata in data 14.01.2026 **(All 1b)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Piena ed esclusiva proprietà di corte (B.C.N.C.) graffata all'abitazione principale (sub 5) ad uso residenziale ed alla pertinenza (sub 3) costituita da deposito, ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT), con accessi, pedonale e carroia, da via Fontana Murata civico 25. L'area, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. All'interno di questa insistono: una piccola piscina di ml 8.70 x 4.00 x H 1,00 m; un gazebo di ml 3,00 x 3,90 x H 2,50/3,00. Come riportati in **(All 7c)**

il tutto come documentato fotograficamente in **(All 8a e 8b)**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, del quale la corte è parte, 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.

In riferimento al calcolo della superficie del terreno si precisa che per il computo della stessa è stata considerata quella indicata nella visura del Catasto Terreni della Particella 200 che è pari a mq 5.126 specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica della superficie nominale. **(All 4I)**

A seguito di comunicazione del Custode, si accedeva all'immobile pignorato in data 09.01.2026 **(All 1a)**
Le operazioni peritali venivano ulteriormente espletata in data 14.01.2026 **(All 1b)**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Relativamente alla documentazione da depositare di cui all'art. 567 c.p.c., co. 2, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame del fascicolo, estratto dal sito Polisweb PTC, in merito agli adempimenti preliminari ex art. 567 c.p.c. co. 2, da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza della presenza di:

- Certificazione Notarile redatta dal ******Omissis******, notaio in Roma (RM), in data 23.03.2025

In merito alla completezza della certificazione notarile si riferisce che questa copre il periodo dall'atto di vendita del ******Omissis****** notaio in Latina del 03.05.2002, Rep. n. 25029/11289, trascritto a Latina il 16.05.2002, ai n. 12583 Reg. Gen. e n. 9057 Reg. Part. di formalità, fino al 24.03.2025 data di trascrizione del pignoramento per cui si procede.

Non presente in atti ed essendone formulata l'acquisizione dal G.E., sono stati richiesti i seguenti titoli di provenienza:

- Presso Archivio di Stato di LATINA

Atto di COMPRAVENDITA del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ******Omissis****** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Relativamente alla documentazione da depositare di cui all'art. 567 c.p.c., co. 2, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame del fascicolo, estratto dal sito Polisweb PTC, in merito agli adempimenti preliminari ex art. 567 c.p.c. co. 2, da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza della presenza di:

- Certificazione Notarile redatta dal ******Omissis******, notaio in Roma (RM), in data 23.03.2025

In merito alla completezza della certificazione notarile si riferisce che questa copre il periodo dall'atto di vendita del ******Omissis****** notaio in Latina del 03.05.2002, Rep. n. 25029/11289, trascritto a Latina il 16.05.2002, ai n. 12583 Reg. Gen. e n. 9057 Reg. Part. di formalità, fino al 24.03.2025 data di trascrizione del pignoramento per cui si procede.

Non presente in atti ed essendone formulata l'acquisizione dal G.E., sono stati richiesti i seguenti titoli di provenienza:

- Presso Archivio di Stato di LATINA

Atto di COMPRAVENDITA del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ******Omissis****** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Relativamente alla documentazione da depositare di cui all'art. 567 c.p.c., co. 2, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame del fascicolo, estratto dal sito Polisweb PTC, in merito agli adempimenti preliminari ex art. 567 c.p.c. co. 2, da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza della presenza di:

- Certificazione Notarile redatta dal ****Omissis****, notaio in Roma (RM), in data 23.03.2025

In merito alla completezza della certificazione notarile si riferisce che questa copre il periodo dall'atto di vendita del ****Omissis****

notaio in Latina del 03.05.2002, Rep. n. 25029/11289, trascritto a Latina il 16.05.2002, ai n. 12583 Reg. Gen. e n. 9057 Reg. Part. di formalità, fino al 24.03.2025 data di trascrizione del pignoramento per cui si procede.

Non presente in atti ed essendone formulata l'acquisizione dal G.E., sono stati richiesti i seguenti titoli di provenienza:

- Presso Archivio di Stato di LATINA

Atto di COMPRAVENDITA del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ****Omissis**** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)**

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili pignorati sono stati acquisiti dal debitore in regime di stato libero.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Non si rileva la presenza di ulteriori contitolari del diritto oggetto di pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Dal certificato cumulativo datato 13.03.2026 **(All 5a)**, il ****Omissis**** risiede nel Comune di Sermoneta (LT) con abitazione in ****Omissis**** dove risulta iscritta la famiglia di ****Omissis**** composta dallo stesso.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile rilasciato in data 24.11.2025 "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" del ****Omissis**** risulta che il giorno ****Omissis****

Non vengono riportate ulteriori annotazioni sull'Estratto che si produce in **(All 5b)**, pertanto in mancanza di diversa convenzione, il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

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

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili pignorati sono stati acquisiti dal debitore in regime di stato libero.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Non si rileva la presenza di ulteriori contitolari del diritto oggetto di pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Dal certificato cumulativo datato 13.03.2026 **(All 5a)**, il *****Omissis***** risiede nel Comune di Sermoneta (LT) con abitazione in *****Omissis***** dove risulta iscritta la famiglia di *****Omissis***** composta dallo stesso.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile rilasciato in data 24.11.2025 "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" del *****Omissis***** risulta che il giorno *****Omissis*****

Non vengono riportate ulteriori annotazioni sull'Estratto che si produce in **(All 5b)**, pertanto in mancanza di diversa convenzione, il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

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

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili pignorati sono stati acquisiti dal debitore in regime di stato libero.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta nella effettiva titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Non si rileva la presenza di ulteriori contitolari del diritto oggetto di pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Dal certificato cumulativo datato 13.03.2026 **(All 5a)**, il *****Omissis***** risiede nel Comune di Sermoneta (LT)

con abitazione in ****Omissis****dove risulta iscritta la famiglia di ****Omissis****composta dallo stesso.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile rilasciato in data 24.11.2025 "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" del ****Omissis****risulta che il giorno ****Omissis****

Non vengono riportate ulteriori annotazioni sull'Estratto che si produce in **(All 5b)**, pertanto in mancanza di diversa convenzione, il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Dallo stralcio della Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio: 51 Particella 200 sub 5 del Comune di Sermoneta (LT) confina con: Via Fontana Murata, particelle n. 225, 222, 235, 233, 226, 566 e 98, salvo altri più precisi e come meglio in fatto **(All 4a)**.

Per i confini si precisa che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Dallo stralcio della Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio: 51 Particella 200 sub 3 del Comune di Sermoneta (LT) confina con: Via Fontana Murata, particelle n. 225, 222, 235, 233, 226, 566 e 98, salvo altri più precisi e come meglio in fatto **(All 4a)**.

Per i confini si precisa che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Dallo stralcio della Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, individuato in catasto come B.C.N.C. Foglio: 51 Particella 200 sub 4 del Comune di Sermoneta (LT) confina con: Via Fontana Murata, particelle n. 225, 222, 235, 233, 226, 566 e 98, salvo altri più precisi e come meglio in fatto **(All 4a)**.

Per i confini si precisa che non è stato effettuato rilievo di dettaglio a verifica.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,46 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	2,70 m	T
Portici	37,04 mq	37,04 mq	0,30 fino a 25 mq 0,10 il resto	8,70 mq	2,70 m	T
Portici Indiretti	15,60 mq	15,60 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 il resto	2,34 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				176,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Coefficienti adottati secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Il calcolo della consistenza, relativo alla zona oggetto di chiusura successiva ai vari titoli edilizi **(All 7a)**, è stato effettuato come superficie non residenziale

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	29,90 mq	35,70 mq	1	35,70 mq	2,85 m	T
Portico	10,71 mq	10,71 mq	0,25	2,68 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Coefficienti adottati secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Per il calcolo della consistenza, non si è tenuto conto dell'ampliamento successivo ai vari titoli edilizi **(All 7b)**.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
B.C.N.C. (Giardino)	5126,00 mq	5126,00 mq	1	5126,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1996 al 19/02/1997	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 710,13 Piano T Graffato SI
Dal 19/02/1997 al 03/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 710,13 Piano T Graffato SI
Dal 03/05/2002 al 10/08/2005	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 710,13 Piano T

		Graffato SI
Dal 10/08/2005 al 13/06/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 903,80 Piano T Graffato SI
Dal 13/06/2006 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.032,91 Piano T Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 24/03/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 175 m ² Totale: escluse aree scoperte: 164 mq Rendita € 1.032,91 Piano T Graffato SI

I dati della cronistoria catastale sono stati dedotti dalla Visura Storica Catastale per immobile estratta telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate **(All 4b)**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data 24.03.2025 corrisponde alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile e inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo, anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo all'esecutato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1996 al 19/02/1997	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Rendita € 16,88 Piano T Graffato SI
Dal 19/02/1997 al 03/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Rendita € 16,88 Piano T Graffato SI
Dal 03/05/2002 al 24/03/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 200, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 47 mq Rendita € 16,88 Piano T Graffato SI

I dati della cronistoria catastale sono stati dedotti dalla Visura Storica Catastale per immobile estratta telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate **(All 4i)**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data 24.03.2025 corrisponde alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile e inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo, anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo all'esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2002 al 24/03/2025	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 200 Qualità Giardino Cl. Ente Urbano Superficie (ha are ca) 5126 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 Graffato SI

I dati della cronistoria catastale sono stati dedotti da:

FRAZIONAMENTO del 24/04/2002 Pratica n. 79013 in atti dal 24/04/2002 (n. 1169.1/2002)

GENERA

1. Foglio 51 particella 223 - di mq 422

SOPPRESSA Con Variazione del 24/04/2002 Pratica n. 63522 in atti dal 24/04/2002 (n.1170.1/2002)

2. Foglio 51 particella 224 - di mq 1.813

SOPPRESSA Con Variazione del 24/04/2002 Pratica n. 63522 in atti dal 24/04/2002 (n.1170.1/2002)

3. Foglio 51 particella 200 - di mq 2.891

Con Variazione del 10/08/2005 Pratica n. LT0132852 in atti dal 10/08/2005 (n. 132852.1/2005)

VENGONO UNIFICATI

Foglio 51 particella 223 - di mq 422

Foglio 51 particella 224 - di mq 1.813

Foglio 51 particella 200 - di mq 2.891

CREANDO

Foglio 51 particella 200 - di mq 5.126 **(All 4l-4n-4o)**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data 24.03.2025 corrisponde alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile e inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo, anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo all'esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	200	5		A7	3	8 vani	Totale: 175 m ² Totale:	1032,91 €	T	SI

								escluse aree scoperte: 164 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento e quanto identificato in catasto.

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, non tra questa e lo stato attuale di luoghi.

Per quanto attiene gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento gli stessi sono corretti e consentono una univoca identificazione del bene immobile di interesse.

DATI DERIVATI DA:

- COSTITUZIONE del 23/10/1996 in atti dal 23/10/1996 (n. A00961.1/1996)
- Atto del 19/02/1997 Pubblico ufficiale ****Omissis****Sede LATINA (LT) Repertorio n. 37723 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2704.1/1997 in atti dal 16/06/1997
- Atto del 03/05/2002 Pubblico ufficiale ****Omissis****Sede LATINA (LT) Repertorio n. 25029 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2724 registrato in data 20/05/2002 - VENDITA Voltura n. 122076.1/2002 - Pratica n. 122677 in atti dal 25/06/2002

DIFFORMITA':

Esterna per chiusura a vetri di patio sul retro cucina per S.U.R. = mq 21,42

Dopo aver rilevato/verificato dimensionalmente il manufatto, è stato elaborato lo stato attuale **(All 7a)** evidenziando la zona oggetto di chiusura.

Si riportano, altresì, le planimetrie catastali dell'attuale sub 5 **(All 4f)** già sub 2 **(All 4g)**

Si ritiene, a vantaggio della procedura, di non procedere alla redazione della variazione catastale (DOCFA) in quanto: Trattasi di bene non in possesso di una corretta e potenziale legittimazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	200	3		C2	1	38	47 mq	16,88 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento e quanto identificato in catasto.

Esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, non tra questa e lo stato attuale di luoghi.

Per quanto attiene gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento gli stessi sono corretti e consentono una univoca identificazione del bene immobile di interesse.

DATI DERIVATI DA:

- COSTITUZIONE del 23/10/1996 in atti dal 23/10/1996 (n. A00961.1/1996)
- Atto del 19/02/1997 Pubblico ufficiale*****Omissis*****Sede LATINA (LT) Repertorio n. 37723 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2704.1/1997 in atti dal 16/06/1997
- Atto del 03/05/2002 Pubblico ufficiale*****Omissis*****Sede LATINA (LT) Repertorio n. 25029 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 2724 registrato in data 20/05/2002 - VENDITA Voltura n. 122076.1/2002 - Pratica n. 122677 in atti dal 25/06/2002

DIFFORMITA':

Si rilevano difformità tra quanto autorizzato in C.E. e quanto presente in catasto relativamente al portico autorizzato e non accatastato. Sulla parte retrostante, in aderenza al deposito, sono presenti tre ambienti adibiti a servizi igienici non suscettibili di autorizzazioni e, pertanto oggetto di demolizione per un importo complessivo (demolizione e smaltimento) pari a € 800,00.

Dopo aver rilevato/verificato dimensionalmente il manufatto, è stato elaborato lo stato attuale **(All 7b)** evidenziando la zona oggetto in difformità e il portico, contemplato nella C.E., e non accatastato.

Si riporta, altresì, la planimetria catastale dell'attuale sub 3. **(All 4h)**

Si ritiene, a vantaggio della procedura, di non procedere alla redazione della variazione catastale (DOCFA) in quanto: Trattasi di bene non in possesso di una corretta e potenziale legittimazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	200				Ente Urbano		5126			SI

Corrispondenza catastale

Terreno in zona agricola distinto in catasto al Foglio 51 Mappale 200, come B.C.N.C. e graffato ai sub. 5 e 3 **(All 4m)**, il cui indice di edificabilità (i.f.f.) 0,03 mc/mq è stato vincolato agli edifici esistenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa alla data del rilascio (Certificazione Notarile del 23.03.2025); che successivamente si registra: Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Creditore Procedente, del*****Omissis*****al fine di revocare l'atto di locazione ultranovennale del *****Omissis*******(All 2d)**

Esiste corrispondenza tra il soggetto esecutato, le quote dei diritti e il soggetto titolare dell'immobile.

L'immobile staggito deriva da una maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi; tale cessione NON riguarda porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa alla data del rilascio (Certificazione Notarile del 23.03.2025); che successivamente si registra: Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Creditore Procedente, del ****Omissis**** al fine di revocare l'atto di locazione ultranovennale del ****Omissis**** **(All 2d)**

Esiste corrispondenza tra il soggetto esecutato, le quote dei diritti e il soggetto titolare dell'immobile.

L'immobile staggito deriva da una maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi; tale cessione NON riguarda porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa alla data del rilascio (Certificazione Notarile del 23.03.2025); che successivamente si registra: Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Creditore Procedente, del ****Omissis**** al fine di revocare l'atto di locazione ultranovennale del ****Omissis**** **(All 2d)**

Esiste corrispondenza tra il soggetto esecutato, le quote dei diritti e il soggetto titolare dell'immobile.

L'immobile staggito deriva da una maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi; tale cessione NON riguarda porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

STATO DI POSSESSO

Con scrittura privata autenticata dal ****Omissis**** di Latina in data 20.11.2024 e trascritta nei RR.II. di Latina al ****Omissis**** l'immobile, unitamente ai sub 3 e 4, risulta locato, per la durata di 15 anni, al ****Omissis**** per un canone mensile di € 700,00. **(All 12a)**

Dalla ispezione ipotecaria si evince, che successivamente al pignoramento, è stata trascritta da parte del creditore procedente, domanda giudiziale di revoca o in alternativa di dichiarazione della simulazione del contratto di locazione menzionato. **(All 2d)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

STATO DI POSSESSO

Con scrittura privata autenticata dal ****Omissis**** di Latina in data 20.11.2024 e trascritta nei RR.II. di Latina al ****Omissis**** l'immobile, unitamente ai sub 3 e 4, risulta locato, per la durata di 15 anni, al ****Omissis**** per un canone mensile di € 700,00. **(All 12a)**

Dalla ispezione ipotecaria si evince, che successivamente al pignoramento, è stata trascritta da parte del creditore procedente, domanda giudiziale di revoca o in alternativa di dichiarazione della simulazione del contratto di locazione menzionato. **(All 2d)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

STATO DI POSSESSO

Con scrittura privata autenticata dal ****Omissis**** di Latina in data 20.11.2024 e trascritta nei RR.II. di

Latina al ****Omissis**** l'immobile, unitamente ai sub 3 e 4, risulta locato, per la durata di 15 anni, al ****Omissis**** per un canone mensile di € 700,00. **(All 12a)**

Dalla ispezione ipotecaria si evince, che successivamente al pignoramento, è stata trascritta da parte del creditore precedente, domanda giudiziale di revoca o in alternativa di dichiarazione della simulazione del contratto di locazione menzionato. **(All 2d)**

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Il manufatto edilizio risulta nel complesso in uno stato di cattiva manutenzione.
Gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione sono privi di conformità.
Si rilevano tracce di umidità/condensa nelle camere e nel bagno provenienti dalla copertura; infiltrazioni copiose nella zona soggiorno; umidità di risalita visibile sulle pareti verticali; fenomeni di condensa superficiale ed interstiziale. **(All 8b)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Il manufatto edilizio risulta nel complesso in uno stato di buona manutenzione.
Gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione sono privi di conformità. **(All 8b)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Il manufatto edilizio risulta nel complesso in uno stato di cattiva manutenzione.
Da curare l'area a giardino nella sua interezza.
Da recintare il serbatoio interrato del GPL **(All 8b)**
Da adeguare/integrare l'impianto di subirrigazione dello smaltimento delle acque reflue.
Da manutenzionare l'area pozzo/serbatoio di accumulo. **(All 8b)**

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ****Omissis**** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

L'immobile, pur conservando autonomo identificativo catastale (sub 5), è inserito in area individuata alla particella distinta in catasto al Foglio 51 mappale 200 sub 4 che figura come corte comune ai sub 5 e 3.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ****Omissis**** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

L'immobile, pur conservando autonomo identificativo catastale (sub 3), è inserito in area individuata alla particella distinta in catasto al Foglio 51 mappale 200 sub 4 che figura come corte comune ai sub 5 e 3.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

L'area, individuata in catasto al Foglio 51 mappale 200 sub 4 è corte comune ai sub 5 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

SERVITU'

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

USI CIVICI

In relazione alla Mappa degli Usi Civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25/07/1991 n. 4223, riferita all'area distinta al foglio n. 51 attuale mappale 200 risulta che: l'area sita nel Comune di Sermoneta e distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta appartenere al Podere Concesso con Provv. 442/1932, facente parte della quota di terreno n. 22 e risultante legittimato con provvedimenti 50/1970 e 11/1974. **(All 6p)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

SERVITU'

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

USI CIVICI

In relazione alla Mappa degli Usi Civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25/07/1991 n. 4223, riferita all'area distinta al foglio n. 51 attuale mappale 200 risulta che: l'area sita nel Comune di Sermoneta e distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta appartenere al Podere Concesso con Provv. 442/1932, facente parte della quota di terreno n. 22 e risultante legittimato con provvedimenti 50/1970 e 11/1974. **(All 6p)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

SERVITU'

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per

l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

USI CIVICI

In relazione alla Mappa degli Usi Civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Foreste, con nota del 25/07/1991 n. 4223, riferita all'area distinta al foglio n. 51 attuale mappale 200 risulta che: l'area sita nel Comune di Sermoneta e distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta appartenere al Podere Concesso con Provv. 442/1932, facente parte della quota di terreno n. 22 e risultante legittimato con provvedimenti 50/1970 e 11/1974. **(All 6p)**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

L'immobile residenziale, costituito da unità strutturale autonoma e separata, sviluppata su un unico livello con copertura non praticabile, in parte a tetto ed in parte piana, ha le seguenti caratteristiche costruttive.

FONDAZIONI: pur non potendo accertare il tipo specifico di fondazione eseguito, si presume verosimilmente che queste siano in cemento armato.

ESPOSIZIONE: Soggiorno è esposto a nord-ovest; le camere a nord-est; la cucina a sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Pari a ml 2.70 per il piano terra.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante in CA e tamponamento perimetrale tra strutture intelaiate (pilastri e travi), presumibilmente in laterizio forato.

SOLAI: Solai orizzontali in latero-cementizi finiti all'intradosso con intonaco civile tinteggiato.

COPERTURA: Tetto in laterocemento, in parte a terrazzo e in parte a falda inclinata con sovrastanti tegole.

MANTO DI COPERTURA: Non ispezionato perché non accessibile.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Esterne in cortina e laterizio forato rifinite ad intonaco e tinteggiate. Tramezze interne in forati di laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti in ceramica o similari.

RIVESTIMENTI: Cucina e bagni con rivestimenti in maioliche.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Serramenti esterni in legno montate su telai con vetro doppio normale ed ante apribili. Oscuranti costituiti da sportelloni in legno a doghe orizzontali. In ferro i cancelli carrabili e pedonali.

Portoncino di ingresso ad un'anta in legno. Porte interne in legno.

SCALE: Esterne (per piccoli dislivelli) in c.l.s. rivestite in gres.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico sottotraccia con Q.E. e salvavita.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, alimentato da serbatoio GPL posizionato all'interno della zona verde. Per detto impianto non si è potuta verificare l'esistenza di autorizzazioni. Presenza di camino al piano terra. Piastre radianti in alluminio senza valvole termostatiche.

IMPIANTO IDRICO E FOGNANTE:

L'approvvigionamento idrico dell'insediamento, è assicurato mediante: Trasporto di acqua potabile presso l'insediamento; pozzo, non dotato di strumento di misura, la cui acqua viene utilizzata per scopi non alimentari. Da adeguare/integrare l'impianto di subirrigazione dello smaltimento delle acque reflue.

ALTRI IMPIANTI: Antenna TV autonoma.

TERRENO COMUNE: Area giardinata su tutti i fronti.

POSTO AUTO: Assicurato dalla zona giardinata.

L'IMMOBILE NECESSITA, CON URGENZA, DI UNA MANUTENZIONE ORDINARIA PER COPIOSE INFILTRAZIONI PROVENIENTI DALLE COPERTURE (PIANA E INCLINATA); UMIDITA' DI RISALITA, VISIBILE SULLE PARETI VERTICALI; FENOMENI DI CONDENSA SUPERFICIALE ED INTERSTIZIALE.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

L'immobile, costituito da unità strutturale autonoma e separata, sviluppata su un unico livello con copertura non praticabile, a tetto, ha le seguenti caratteristiche costruttive.

FONDAZIONI: pur non potendo accertare il tipo specifico di fondazione eseguito, si presume verosimilmente che queste siano in cemento armato.

ESPOSIZIONE: Ingresso a Nord

ALTEZZA INTERNA UTILE: Pari a ml 2.50/3.20 con H media= 2.85m.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante in CA e tamponamento perimetrale tra strutture intelaiate (pilastri e travi), presumibilmente in laterizio forato.

COPERTURA: Tetto in laterocemento, a falde inclinata.

MANTO DI COPERTURA: Non ispezionato perché non accessibile.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Esterne in cortine e laterizio forato rifinite ad intonaco e tinteggiate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti in ceramica o similari.

RIVESTIMENTI: Intonaco tinteggiato

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Serramenti esterni in legno montate su telai con vetro doppio normale ed ante apribili. Portoncino di ingresso a due ante in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico sottotraccia con Q.E. e salvavita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Ingresso principale, pedonale e carrabile, in blocchetti di tufo intonacati e cancellate in ferro. Altri lati recintati grossolanamente con rete metallica e paletti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla ******Omissis****** a seguito di attribuzione avvenuta in sede di separazione tra i coniugi.

Il provvedimento non risulta iscritto nei registri dello stato civile **(All. 5b)**

Nella stessa circostanza è stata consegnata la convenzione di ******Omissis******, sul quale è intervenuto nulla osta della Procura della Repubblica di Latina in data 16.07.2025. **(All 3b)**

Con contratto di locazione ultranovennale, del 20.11.2024 per atto del ******Omissis****** di Latina, rep. n. 8.635, racc. n. 5.155, trascritto presso la conservatoria di latina il 25 novembre 2024 al n. 29604 di registro generale e 22 934 di registro particolare, con il quale il ******Omissis****** ha concesso in locazione per 15 anni al signor ******Omissis******

- un'abitazione in villini composta da 8 vani catastali, censita al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 2 00, sub. 5, cat. a/7, classe 3, superficie catastale mq. 175; r.c. eur o 1.032,91;
- un locale ad uso deposito di mq.38, censito al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 200, sub. 3, cat. c/2, classe 1, consistenza 38 mq., r.c. 16,88;
- ente comune della superficie catastale di mq. 5.126 tra coperto e scoperto, censita al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 200, sub. 4. **(All 12a)**

Verifica della congruità contratto affitto

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni, dettagliatamente specificate in **(All 12b)**

Canone mensile: € 700,00

superficie convenzionale totale: mq 211,50 **(All 11a)**

• canone annuo unitario: € 8.400/anno: mq 211,50 = € 39,70/mq/anno = € 3,30/mq/mese

Dalla consultazione delle tabelle O.M.I.

Il canone medio mensile di locazione, per la zona, riferito al 1° semestre del 2025, risulta pari a $[(5,20+7,10):2] = € 6,15/mq/mese$ (pari a € 73,80/mq/anno).

Dal raffronto tra il canone applicato (€ 3,30/mq/mese) ed il giusto prezzo di mercato (€ 6,15/mq/mese) si osserva, che il canone richiesto è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3.
Valore di mercato € 6,15 - 33,3%= € 4,10/mq/mese > € 3,30/mq/mese

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA NON OPPONIBILE.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla ****Omissis**** a seguito di attribuzione avvenuta in sede di separazione tra i coniugi.

Il provvedimento non risulta iscritto nei registri dello stato civile **(All. 5b)**

Nella stessa circostanza è stata consegnata la convenzione di ****Omissis****, sul quale è intervenuto nulla osta della Procura della Repubblica di Latina in data 16.07.2025. **(All 3b)**

Con contratto di locazione ultranovennale, del 20.11.2024 per atto del ****Omissis**** di Latina, rep. n. 8.635, racc. n. 5.155, trascritto presso la conservatoria di latina il 25 novembre 2024 al n. 29604 di registro generale e 22 934 di registro particolare, con il quale il ****Omissis**** ha concesso in locazione per 15 anni al signor ****Omissis****

- un'abitazione in villini composta da 8 vani catastali, censita al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 2 00, sub. 5, cat. a/7, classe 3, superficie catastale mq. 175; r.c. eur o 1.032,91;
- un locale ad uso deposito di mq.38, censito al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 200, sub. 3, cat. c/2, classe 1, consistenza 38 mq., r.c. 16,88;
- ente comune della superficie catastale di mq. 5.126 tra coperto e scoperto, censita al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 200, sub. 4. **(All 12a)**

Verifica della congruità contratto affitto

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni, dettagliatamente specificate in **(All 12b)**

Canone mensile: € 700,00

superficie convenzionale totale: mq 211,50. **(All 11a)**

• canone annuo unitario: € 8.400/anno: mq 211,50 = € 39,70/mq/anno = € 3,30/mq/mese

Dalla consultazione delle tabelle O.M.I.

Il canone medio mensile di locazione, per la zona, riferito al 1° semestre del 2025, risulta pari a

$[(5,20+7,10):2] = € 6,15/mq/mese$ (pari a € 73,80/mq/anno).

Dal raffronto tra il canone applicato (€ 3,30/mq/mese) ed il giusto prezzo di mercato (€ 6,15/mq/mese) si osserva, che il canone richiesto è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3.

Valore di mercato € 6,15 - 33,3%= € 4,10/mq/mese > € 3,30/mq/mese

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA NON OPPONIBILE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla ****Omissis**** a seguito di attribuzione avvenuta in sede di separazione tra i coniugi.

Il provvedimento non risulta iscritto nei registri dello stato civile **(All. 5b)**

Nella stessa circostanza è stata consegnata la convenzione di ****Omissis****, sul quale è intervenuto nulla osta della Procura della Repubblica di Latina in data 16.07.2025. **(All 3b)**

Con contratto di locazione ultranovennale, del 20.11.2024 per atto del ****Omissis**** di Latina, rep. n. 8.635, racc. n. 5.155, trascritto presso la conservatoria di latina il 25 novembre 2024 al n. 29604 di registro generale e

22 934 di registro particolare, con il quale il ****Omissis**** ha concesso in locazione per 15 anni al signor ****Omissis****

- un'abitazione in villini composta da 8 vani catastali, censita al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 2 00, sub. 5, cat. a/7, classe 3, superficie catastale mq. 175; r.c. eur o 1.032,91;
- un locale ad uso deposito di mq.38, censito al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 200, sub. 3, cat. c/2, classe 1, consistenza 38 mq., r.c. 16,88;
- ente comune della superficie catastale di mq. 5.126 tra coperto e scoperto, censita al catasto fabbricati del comune di Sermoneta (LT) al foglio 51, particella 200, sub. 4. **(All 12a)**

Verifica della congruità contratto affitto

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni, dettagliatamente specificate in **(All 12b)**

Canone mensile: € 700,00

superficie convenzionale totale: mq 211,50. **(All 11a)**

• canone annuo unitario: € 8.400/anno: mq 211,50 = € 39,70/mq/anno = € 3,30/mq/mese

Dalla consultazione delle tabelle O.M.I.

Il canone medio mensile di locazione, per la zona, riferito al 1° semestre del 2025, risulta pari a

$[(5,20+7,10):2] = € 6,15/mq/mese$ (pari a € 73,80/mq/anno).

Dal raffronto tra il canone applicato (€ 3,30/mq/mese) ed il giusto prezzo di mercato (€ 6,15/mq/mese) si osserva, che il canone richiesto è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3.

Valore di mercato € 6,15 - 33,3%= € 4,10/mq/mese > € 3,30/mq/mese

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA NON OPPONIBILE.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2002	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Carolis di Latina	03/05/2002	25029	11289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/05/2002	12583	9057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	20/05/2002	2724	Serie 1-V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Carolis di Latina	03/05/2002	25029	11289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/05/2002	12583	9057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/05/2002	2724	Serie 1-V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Carolis di Latina	03/05/2002	25029	11289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate della Provincia di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/05/2002	12583	9057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/05/2002	2724	Serie 1-V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Latina il 15/07/2021
 Reg. gen. *****Omissis*****
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.020.000,00
 A favore di *****Omissis*****
 Contro *****Omissis*****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 600.000,00
 Spese: € 120.000,00
 Interessi: € 300.000,00
 Rogante: *****Omissis*****
 Data: 14/07/2021
 N° repertorio: 18417
 N° raccolta: 10949
 Note: LA BANCA, CONCEDE, A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA, SOCIETA' *****Omissis***** CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 600.000,00. **(All 2a)**

Trascrizioni

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**
 Trascritto a Latina il 25/11/2024
 Reg. gen. *****Omissis*****
 Quota: 1/1
 A favore di *****Omissis*****
 Contro *****Omissis*****
 Formalità a carico della procedura
 Note: LA LOCAZIONE AVRA' LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), CON INIZIO IL GIORNO 1 DICEMBRE 2024 E SCADENZA IL GIORNO 30 NOVEMBRE 2039. **(All 2b)**
- **Verbale Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Latina il 24/03/2025
 Reg. gen. 7488 - Reg. part. 5642
 Quota: 1/1
 A favore di *****Omissis*****
 Contro *****Omissis*****
 Formalità a carico della procedura **(All 2c)**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Latina il 13/06/2025

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Creditore Procedente, al fine di revocare l'atto di locazione ultranovennale del 20/11/2024, per ****Omissis****, Rep. 8635/5155.

(All 2d)

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

Si riportano in **All 2e-2f-2g** le ispezioni ipotecarie relative, rispettivamente, a: ****Omissis****; Particella n. 200 sub 3 e sub n.5 (ex sub 2);

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 15/07/2021

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

Importo: € 1.020.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 120.000,00

Interessi: € 300.000,00

Rogante: ****Omissis****

Data: 14/07/2021

N° repertorio: 18417

N° raccolta: 10949

Note: LA BANCA, CONCEDE, A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA, SOCIETA' ****Omissis**** CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 600.000,00. **(All 2a)**

Trascrizioni

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Trascritto a Latina il 25/11/2024

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: LA LOCAZIONE AVRA' LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), CON INIZIO IL GIORNO 1 DICEMBRE 2024 E SCADENZA IL GIORNO 30 NOVEMBRE 2039. **(All 2b)**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 24/03/2025

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura **(All 2c)**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Latina il 13/06/2025

Reg. gen. 15640 - Reg. part. 11755

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Creditore Procedente, al fine di revocare l'atto di locazione ultranovennale del 20/11/2024, per ****Omissis****, Rep. 8635/5155.

(All 2d)

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

Si riportano in **All 2e-2f-2g** le ispezioni ipotecarie relative, rispettivamente, a: ****Omissis****; Particella n. 200 sub 3 e sub n.5 (ex sub 2);

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 15/07/2021

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

Importo: € 1.020.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 120.000,00

Interessi: € 300.000,00

Rogante: ****Omissis****

Data: 14/07/2021

N° repertorio: 18417

N° raccolta: 10949

Note: LA BANCA, CONCEDE, A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA,

SOCIETA' ****Omissis****CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 600.000,00. **(All 2a)**

Trascrizioni

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Trascritto a Latina il 25/11/2024

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: LA LOCAZIONE AVRA' LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), CON INIZIO IL GIORNO 1 DICEMBRE 2024 E SCADENZA IL GIORNO 30 NOVEMBRE 2039. **(All 2b)**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 24/03/2025

Reg. gen. ****Omissis****

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura **(All 2c)**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Latina il 13/06/2025

Reg. gen. 15640 - Reg. part. 11755

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Creditore Procedente, al fine di revocare l'atto di locazione ultranovennale del 20/11/2024, per ****Omissis****, Rep. 8635/5155.

(All 2d)

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

Si riportano in **All 2e-2f-2g** le ispezioni ipotecarie relative, rispettivamente, a: ****Omissis****; Particella n. 200 sub 3 e sub n.5 (ex sub 2);

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Il Comune di Sermoneta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 31/01/1964 e variante approvata con D.G.R. del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983.

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area all'interno delle previsioni del P.R.G. e successiva Variante in "Zona E1-Agricola normale".

VINCOLI ARCHITETTONICI

L'area su cui insistono gli immobili NON risulta vincolata ai sensi della PARTE III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali non ricadendo nel PTPR.

TUTELA AMBIENTALE

D. Lgs. n. 42/2004 **(All 6q - 8c)**

Zona individuata dal P.T.P.R.: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue:

•Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio

Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA);

•Tavola B - Beni paesaggistici

Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134, co.1 lett. b) ed art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004)

-Beni ricognitivi di legge - c058_001 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 NTA)

-Aree urbanizzate del PTPR.

Per quanto detto, le previsioni della variante al P.R.G sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti.

ALTRI VINCOLI:

1- Classificazione sismica

Zona sismica per il territorio di Sermoneta, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019.

Zona sismica di grado 3A. Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag < 0,10g$.

2-Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area risulta in parte sottoposta alle prescrizioni derivanti dal PAI approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35), nella seguente classificazione:

"Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana e d'inondazione" (artt. 9,19,27), e precisamente in "corsi d'acqua principali classificati pubblici con d.g.r. n. 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27 delle norme del p.a.i.)".

3-Codice della strada

L'area distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992

Ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/01, essendo la superficie complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio superficie a 5.000 metri quadrati, la sottoscritta ha richiesto e prodotto il Certificato di destinazione Urbanistica. **(All 6p)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Il Comune di Sermoneta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 31/01/1964 e variante approvata con D.G.R. del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983.

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area all'interno delle previsioni del P.R.G. e successiva Variante in "Zona E1-Agricola normale".

VINCOLI ARCHITETTONICI

L'area su cui insistono gli immobili NON risulta vincolata ai sensi della PARTE III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali non ricadendo nel PTPR.

TUTELA AMBIENTALE

D. Lgs. n. 42/2004 **(All 6q - 8c)**

Zona individuata dal P.T.P.R.: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul

Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue:

•Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio

Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA);

•Tavola B - Beni paesaggistici

Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134, co.1 lett. b) ed art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004)

-Beni ricognitivi di legge - c058_001 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 NTA)

-Aree urbanizzate del PTPR.

Per quanto detto, le previsioni della variante al P.R.G sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti.

SI PRECISA CHE: L'immobile distinto al Foglio 51 particella 200 sub 3 non ricade, singolarmente, in zona di tutela ambientale.

ALTRI VINCOLI:

1- Classificazione sismica

Zona sismica per il territorio di Sermoneta, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019.

Zona sismica di grado 3A. Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag < 0,10g$.

2-Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area risulta in parte sottoposta alle prescrizioni derivanti dal PAI approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35), nella seguente classificazione:

"Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana e d'inondazione" (artt. 9,19,27), e precisamente in "corsi d'acqua principali classificati pubblici con d.g.r. n. 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27 delle norme del p.a.i.)".

3-Codice della strada

L'area distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992

Ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/01, essendo la superficie complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio superficie a 5.000 metri quadrati, la sottoscritta ha richiesto e prodotto il Certificato di destinazione Urbanistica. **(All 6p)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Il Comune di Sermoneta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 31/01/1964 e variante approvata con D.G.R. del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983.

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area all'interno delle previsioni del P.R.G. e successiva Variante in "Zona E1-Agricola normale".

VINCOLI ARCHITETTONICI

L'area su cui insistono gli immobili NON risulta vincolata ai sensi della PARTE III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali non ricadendo nel PTPR.

TUTELA AMBIENTALE

D. Lgs. n. 42/2004 **(All 6q - 8c)**

Zona individuata dal P.T.P.R.: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue:

•Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio

Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA);

• Tavola B - Beni paesaggistici

Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134, co.1 lett. b) ed art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004)

- Beni ricognitivi di legge - c058_001 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 NTA)

- Aree urbanizzate del PTPR.

Per quanto detto, le previsioni della variante al P.R.G sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti.

SI PRECISA CHE: L'immobile distinto al Foglio 51 particella 200 sub 4 ricade in zona di tutela ambientale per quota parte.

ALTRI VINCOLI:

1- Classificazione sismica

Zona sismica per il territorio di Sermoneta, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019.

Zona sismica di grado 3A. Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag < 0,10g$.

2-Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area risulta in parte sottoposta alle prescrizioni derivanti dal PAI approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35), nella seguente classificazione:

"Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana e d'inondazione" (artt. 9,19,27), e precisamente in "corsi d'acqua principali classificati pubblici con d.g.r. n. 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27 delle norme del p.a.i.)".

3-Codice della strada

L'area distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992

Ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/01, essendo la superficie complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio superficie a 5.000 metri quadrati, la sottoscritta ha richiesto e prodotto il Certificato di destinazione Urbanistica. **(All 6p)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

In data 20.11.2025 veniva richiesto accesso agli atti; in data 26.02.2026 a seguito di comunicazione di pagamento per l'invio della documentazione e previo appuntamento concordato telefonicamente, veniva effettuato ulteriore accesso presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sermoneta per estrapolare le relative documentazioni mancanti.

TITOLI EDILIZI RILASCIATI

1- In data 28.06.1994 (a seguito di specifiche sui frazionamenti precedenti – **All 6d**), veniva rilasciata C.E. n.20 a nome *****Omissis*****, per l'edificazione di villino costituito da piano interrato, piano terra, accesso in copertura piana tramite scala esterna e deposito attrezzi agricoli, in zona agricola E1 del vigente P.R.G., su area in C.T del Comune di Sermoneta in Via Fontana Murata al foglio n. 51 particelle 77-173 (ex 99a) -175 (ex 89a)

per una superficie complessiva di mq 10.215 **(All 6a e 6b)** vincolata a favore della erigenda costruzione con atto redatto dal *****Omissis***** il 02.06.1994. **(All 6c)**

In data 17.08.1994 al n. 1499 scheda 20194, ai sensi della 02.02.1974 n. 64 e Legge Regionale n. 4 del 05.01.1985 venivano depositati atti e progetto esecutivo, relativi alla costruzione menzionata, non sorteggiato dalla commissione di controllo nella riunione del 10.08.1994. **(All 6e)**

In data 07.09.1994 prot. n. 6691 veniva comunicato l'inizio dei lavori per il 02.09.1994. **(All 6f)**

Dall'ATTO DI VINCOLO del 02.06.1994 Rep. n. 28123 autenticato del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in **(All 6c)** si evince quanto segue: il *****Omissis***** (titolare della C.E. n. 20/94 e variante n. 16/96) vincola a favore della costruzione (villino e deposito), un terreno censito al N.C.T. foglio 51 mappali n. 77, 173 e 175 esteso a Ha 1.02.15 **(All 6c -stralcio da concessione 20/94 e All 4c-4d-4e)**.

I mappali variati e ceduti nel tempo, ad oggi corrispondono ai mappali: 222, 225, 226, 363, 362 e 617 e il mappale 200 (oggetto di esecuzione e compravendita al *****Omissis*****). **(All 4a)**

2- In data 21.07.1996, con Concessione Edilizia n.16, veniva rilasciata variante in corso d'opera alla C.E. n. 20/1994 sulle precedenti particelle e aree già asseverate **(All 6g e 6h)** per l'edificazione di villino costituito dal solo piano terra con accesso in copertura piana tramite scala esterna e deposito attrezzi agricoli. Tale variante prevedeva, inoltre, la traslazione del villino (spostamento di sedime) comportante mutamento della localizzazione dell'opera rispetto al titolo precedente e posizionamento esterno ai 150 mt dal fiume Sisto nel rispetto della legge n. 431/85 (Galasso). L'intervento veniva assentito con il solo elaborato grafico in sostituzione.

In data 14.02.1997 con Prot.n.1336, veniva comunicato il fine lavori con data 10.02.1997 della C.E. n. 20/94 e variante n.16/96. **(All 6i)** e CHE GLI STESSI ERANO STATI REALIZZATI CONFORMEMENTE AI PROGETTI APPROVATI.

3- In data 12.05.2004 veniva inoltrata DIA (denuncia inizio attività) e successivo fine lavori **(All 6n e 6o)** relativi a installazione di piccola piscina avente dimensioni 4 x 8 x H1.20.

4- In data 23.12.2008 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 26/2008, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 consistente in ampliamento del fabbricato di civile abitazione in N.C.E.U. fgl. n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex 2) **(All 6l e 6m)**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Certificazione Energetica

L'immobile è dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica registrato *****Omissis*****: codice identificativo 20241007-059027-76361, valevole sino al 07/10/2034 per la residenza; nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E. **(All 10a)**

Impianto Idrico

L'approvvigionamento idrico dell'insediamento, è assicurato mediante: trasporto di acqua potabile presso l'insediamento; pozzo con serbatoio di accumulo, non dotato di strumento di misura, la cui acqua viene utilizzata per scopi non alimentari. **(All 8b)**

DIFFORMITA'

Con riferimento ai titoli 1 e 2 (C. E. n. 20/94 e 16/96)

Alla luce delle attuali verifiche, come restituite dal sistema informatico territoriale – SIT WebGis Provincia di

Latina (**All 8c**) si rileva quanto segue:

L'intervento di cui alla C.E. 16/96, per le variazioni apportate alla C.E. 20/94, non potendo costituire una variante in corso d'opera, necessitava di nuova richiesta di Concessione Edilizia compresa nuova richiesta ai sensi della n. 64/74; e comunque, avendo implicato lo spostamento di sedime e il ribaltamento della villetta da erigere, allo stato attuale, INTEGRA UNA VARIANTE ESSENZIALE, in quanto, la traslazione della sagoma risulta in una posizione difforme da quella autorizzata e ricadente in area vincolata, al tempo nella fascia di rispetto (150 ml) della L.431/85 (Galasso), ora d.lgs. n. 42/2004 (bb.cc.aa.), ovvero codice dei beni culturali, perché soggetta a vincolo idrogeologico.

La realizzazione della residenza in posizione diversa, rispetto a quella individuata nei grafici allegati al titolo abilitativo (C.E. n.16/96), COSTITUISCE "TOTALE DIFFORMITÀ", TALE DA DETERMINARE L'OBBLIGO DI RIPRISTINO.

IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRINCIPALE (C.E. 16/96), essendo viziato, per contrasto con il modello legale, DEVE ESSERE CONSIDERATO MANCANTE, CON LA CONSEGUENZA CHE, SUSSISTE IL REATO DI LAVORI EDILI ESEGUITI SINE TITULO.

CON RIFERIMENTO AL TITOLO 3 (D.I.A. del 12.05.2004 prot. n. 4477) e al locale deposito di cui alle C.E. precedenti: Pur ricadendo in zona agricola NON vincolata, per il LOCALE DEPOSITO, LA PICCOLA PISCINA la giurisprudenza e la Regione Lazio riconoscono la possibilità di installare tali strutture come pertinenze di una RESIDENZA LEGITTIMAMENTE ESISTENTE ed alla quale risultano funzionalmente legate. Presupposti evidentemente mancanti.

Precisazione valida anche per il gazebo esistente.

CON RIFERIMENTO AL TITOLO 4 (C. in Sanatoria n. 26/2008)

Alla luce di quanto esposto, e con riferimento alle sovrapposizioni riassunte in (**All 8d**) la Concessione in sanatoria de quo, AMMESSO PER IPOTESI che l'intervento primario fosse stato eseguito con regolare C.E. e nulla Osta della Sovrintendenza rispetto al vincolo idrogeologico, RICADENDO IN ZONA VINCOLATA, per le regole del Terzo condono edilizio (2003), che ammette la sanatoria solo per un ristretto novero di opere (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria), minori senza aumento di volume e superficie, SAREBBE STATA e COME DI FATTO E': INEFFICACE.

SANABILITÀ

Alla luce di quanto disposto dagli art. 36 (accertamento di conformità con il requisito della doppia conformità al momento della realizzazione e al momento della richiesta) e 36-bis (nuova procedura di sanatoria "alleggerita" o "asincrona" che richiede solo la conformità urbanistica attuale e quella edilizia al momento della realizzazione), si precisa che: ai sensi dell'art. 32, co 3 del TUE gli interventi realizzati in variazione essenziale (meno grave della Totale Difformità) SU IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO sono considerati in totale difformità dal permesso, con applicazione degli articoli 31 e 44. In altre parole, un intervento che potrebbe astrattamente rientrare nel perimetro dell'art. 36-bis, una volta ricadente su un immobile vincolato, ricade nella categoria più grave.

SINTESI: L'ABUSO EDILIZIO IN ZONA VINCOLATA, A PRESCINDERE DAL TIPO DI PERMESSO RICHIESTO, VA DEMOLITO IN ASSENZA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA; ATTO AUTONOMO E PRESUPPOSTO AL TITOLO EDILIZIO.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

In data 20.11.2025 veniva richiesto accesso agli atti; in data 26.02.2026 a seguito di comunicazione di pagamento per l'invio della documentazione e previo appuntamento concordato telefonicamente, veniva

effettuato ulteriore accesso presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sermoneta per estrapolare le relative documentazioni mancanti.

TITOLI EDILIZI RILASCIATI

1- In data 28.06.1994 (a seguito di specifiche sui frazionamenti precedenti – **All 6d**), veniva rilasciata C.E. n.20 a nome *****Omissis*****, per l'edificazione di villino costituito da piano interrato, piano terra, accesso in copertura piana tramite scala esterna e deposito attrezzi agricoli, in zona agricola E1 del vigente P.R.G., su area in C.T del Comune di Sermoneta in Via Fontana Murata al foglio n. 51 particelle 77-173 (ex 99a) -175 (ex 89a) per una superficie complessiva di mq 10.215 (**All 6a e 6b**) vincolata a favore della erigenda costruzione con atto redatto dal *****Omissis***** il 02.06.1994. (**All 6c**)

In data 17.08.1994 al n. 1499 scheda 20194, ai sensi della 02.02.1974 n. 64 e Legge Regionale n. 4 del 05.01.1985 venivano depositati atti e progetto esecutivo, relativi alla costruzione menzionata, non sorteggiato dalla commissione di controllo nella riunione del 10.08.1994. (**All 6e**)

In data 07.09.1994 prot. n. 6691 veniva comunicato l'inizio dei lavori per il 02.09.1994. (**All 6f**)

Dall'ATTO DI VINCOLO del 02.06.1994 Rep. n. 28123 autenticato del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in (**All 6c**) si evince quanto segue: il *****Omissis***** (titolare della C.E. n. 20/94 e variante n. 16/96) vincola a favore della costruzione (villino e deposito), un terreno censito al N.C.T. foglio 51 mappali n. 77, 173 e 175 esteso a Ha 1.02.15 (**All 6c** -stralcio da concessione 20/94 e **All 4c-4d-4e**).

I mappali variati e ceduti nel tempo, ad oggi corrispondono ai mappali: 222, 225, 226, 363, 362 e 617 e il mappale 200 (oggetto di esecuzione e compravendita al *****Omissis*****). (**All 4a**)

2- In data 21.07.1996, con Concessione Edilizia n.16, veniva rilasciata variante in corso d'opera alla C.E. n. 20/1994 sulle precedenti particelle e aree già asseverate (**All 6g e 6h**) per l'edificazione di villino costituito dal solo piano terra con accesso in copertura piana tramite scala esterna e deposito attrezzi agricoli. Tale variante prevedeva, inoltre, la traslazione del villino (spostamento di sedime) comportante mutamento della localizzazione dell'opera rispetto al titolo precedente e posizionamento esterno ai 150 mt dal fiume Sisto nel rispetto della legge n. 431/85 (Galasso). L'intervento veniva assentito con il solo elaborato grafico in sostituzione.

In data 14.02.1997 con Prot.n.1336, veniva comunicato il fine lavori con data 10.02.1997 della C.E. n. 20/94 e variante n.16/96. (**All 6i**) e CHE GLI STESSI ERANO STATI REALIZZATI CONFORMEMENTE AI PROGETTI APPROVATI.

3- In data 12.05.2004 veniva inoltrata DIA (denuncia inizio attività) e successivo fine lavori (**All 6n e 6o**) relativi a installazione di piccola piscina avente dimensioni 4 x 8 x H1.20.

4- In data 23.12.2008 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 26/2008, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 consistente in ampliamento del fabbricato di civile abitazione in N.C.E.U. fgl. n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex 2) (**All 6l e 6m**).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Certificazione Energetica

Trattandosi di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica (art. 6 del D.Lg. 19.08.2005 n. 192 e s.m.i.), che ha il compito di fornire indicazioni circa il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili residenziali, nella fattispecie è escluso.

DIFFORMITA'

CON RIFERIMENTO AI TITOLI 1 E 2 (C. E. n. 20/94 e 16/96)

Alla luce delle attuali verifiche, come restituite dal sistema informatico territoriale – SIT WebGis Provincia di Latina **(All 8c)** si rileva quanto segue:

L'intervento di cui alla C.E. 16/96, per le variazioni apportate alla C.E. 20/94, non potendo costituire una variante in corso d'opera, necessitava di nuova richiesta di Concessione Edilizia compresa nuova richiesta ai sensi della n. 64/74; e comunque, avendo implicato lo spostamento di sedime e il ribaltamento della villetta da erigere, allo stato attuale, **INTEGRA UNA VARIANTE ESSENZIALE**, in quanto, la traslazione della sagoma risulta in una posizione difforme da quella autorizzata e ricadente in area vincolata, al tempo nella fascia di rispetto (150 ml) della L.431/85 (Galasso), ora d.lgs. n. 42/2004 (bb.cc.aa.), ovvero codice dei beni culturali, perché soggetta a vincolo idrogeologico.

La realizzazione della residenza in posizione diversa, rispetto a quella individuata nei grafici allegati al titolo abilitativo (C.E. n.16/96), **COSTITUISCE "TOTALE DIFFORMITÀ", TALE DA DETERMINARE L'OBBLIGO DI RIPRISTINO.**

IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRINCIPALE (C.E. 16/96), essendo viziato, per contrasto con il modello legale, DEVE ESSERE CONSIDERATO MANCANTE, CON LA CONSEGUENZA CHE, SUSSISTE IL REATO DI LAVORI EDILI ESEGUITI SINE TITULO.

CON RIFERIMENTO al locale deposito di cui alle C.E. precedenti: Pur ricadendo in zona agricola NON vincolata, la giurisprudenza e la Regione Lazio riconoscono la possibilità di installare tali strutture come pertinenze di una RESIDENZA LEGITTIMAMENTE ESISTENTE ed alla quale risultano funzionalmente legate. Presupposti evidentemente mancanti.

CON RIFERIMENTO AL TITOLO 4 (C. in Sanatoria n. 26/2008)

Alla luce di quanto esposto, e con riferimento alle sovrapposizioni riassunte in (All 8d) la Concessione in sanatoria de quo, **AMMESSO PER IPOTESI** che l'intervento primario fosse stato eseguito con regolare C.E. e nulla Osta della Sovrintendenza rispetto al vincolo idrogeologico, **RICADENDO IN ZONA VINCOLATA**, per le regole del Terzo condono edilizio (2003), che ammette la sanatoria solo per un ristretto novero di opere (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria), minori senza aumento di volume e superficie, **SAREBBE STATA e COME DI FATTO E': INEFFICACE.**

SANABILITÀ

Alla luce di quanto disposto dagli art. 36 (accertamento di conformità con il requisito della doppia conformità al momento della realizzazione e al momento della richiesta) e 36-bis (nuova procedura di sanatoria "alleggerita" o "asincrona" che richiede solo la conformità urbanistica attuale e quella edilizia al momento della realizzazione), si precisa che: ai sensi dell'art. 32, co 3 del TUE gli interventi realizzati in variazione essenziale (meno grave della Totale Difformità) **SU IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO** sono considerati in totale difformità dal permesso, con applicazione degli articoli 31 e 44. In altre parole, un intervento che potrebbe astrattamente rientrare nel perimetro dell'art. 36-bis, una volta ricadente su un immobile vincolato, ricade nella categoria più grave.

SINTESI: L'ABUSO EDILIZIO IN ZONA VINCOLATA, A PRESCINDERE DAL TIPO DI PERMESSO RICHIESTO, VA DEMOLITO IN ASSENZA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, ATTO AUTONOMO E PRESUPPOSTO AL TITOLO EDILIZIO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

In data 20.11.2025 veniva richiesto accesso agli atti; in data 26.02.2026 a seguito di comunicazione di pagamento per l'invio della documentazione e previo appuntamento concordato telefonicamente, veniva

effettuato ulteriore accesso presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sermoneta per estrapolare le relative documentazioni mancanti.

TITOLI EDILIZI RILASCIATI

1- In data 28.06.1994 (a seguito di specifiche sui frazionamenti precedenti – **All 6d**), veniva rilasciata C.E. n.20 a nome *****Omissis*****, per l'edificazione di villino costituito da piano interrato, piano terra, accesso in copertura piana tramite scala esterna e deposito attrezzi agricoli, in zona agricola E1 del vigente P.R.G., su area in C.T del Comune di Sermoneta in Via Fontana Murata al foglio n. 51 particelle 77-173 (ex 99a) -175 (ex 89a) per una superficie complessiva di mq 10.215 (**All 6a e 6b**) vincolata a favore della erigenda costruzione con atto redatto dal *****Omissis***** il 02.06.1994. (**All 6c**)

In data 17.08.1994 al n. 1499 scheda 20194, ai sensi della 02.02.1974 n. 64 e Legge Regionale n. 4 del 05.01.1985 venivano depositati atti e progetto esecutivo, relativi alla costruzione menzionata, non sorteggiato dalla commissione di controllo nella riunione del 10.08.1994. (**All 6e**)

In data 07.09.1994 prot. n. 6691 veniva comunicato l'inizio dei lavori per il 02.09.1994. (**All 6f**)

Dall'ATTO DI VINCOLO del 02.06.1994 Rep. n. 28123 autenticato del *****Omissis***** notaio in Latina prodotto in (**All 6c**) si evince quanto segue: il *****Omissis***** (titolare della C.E. n. 20/94 e variante n. 16/96) vincola a favore della costruzione (villino e deposito), un terreno censito al N.C.T. foglio 51 mappali n. 77, 173 e 175 esteso a Ha 1.02.15 (**All 6c** -stralcio da concessione 20/94 e **All 4c-4d-4e**).

I mappali variati e ceduti nel tempo, ad oggi corrispondono ai mappali: 222, 225, 226, 363, 362 e 617 e il mappale 200 (oggetto di esecuzione e compravendita al *****Omissis*****). (**All 4a**)

2- In data 21.07.1996, con Concessione Edilizia n.16, veniva rilasciata variante in corso d'opera alla C.E. n. 20/1994 sulle precedenti particelle e aree già asseverate (**All 6g e 6h**) per l'edificazione di villino costituito dal solo piano terra con accesso in copertura piana tramite scala esterna e deposito attrezzi agricoli. Tale variante prevedeva, inoltre, la traslazione del villino (spostamento di sedime) comportante mutamento della localizzazione dell'opera rispetto al titolo precedente e posizionamento esterno ai 150 mt dal fiume Sisto nel rispetto della legge n. 431/85 (Galasso). L'intervento veniva assentito con il solo elaborato grafico in sostituzione.

In data 14.02.1997 con Prot.n.1336, veniva comunicato il fine lavori con data 10.02.1997 della C.E. n. 20/94 e variante n.16/96. (**All 6i**) e CHE GLI STESSI ERANO STATI REALIZZATI CONFORMEMENTE AI PROGETTI APPROVATI.

3- In data 12.05.2004 veniva inoltrata DIA (denuncia inizio attività) e successivo fine lavori (**All 6n e 6o**) relativi a installazione di piccola piscina avente dimensioni 4 x 8 x H1.20.

4- In data 23.12.2008 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 26/2008, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326 consistente in ampliamento del fabbricato di civile abitazione in N.C.E.U. fgl. n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex 2) (**All 6l e 6m**).

DIFFORMITA'

CON RIFERIMENTO AI TITOLI 1 E 2 (C. E. n. 20/94 e 16/96)

Alla luce delle attuali verifiche, come restituite dal sistema informatico territoriale – SIT WebGis Provincia di Latina (**All 8c**) si rileva quanto segue:

L'intervento di cui alla C.E. 16/96, per le variazioni apportate alla C.E. 20/94, non potendo costituire una variante in corso d'opera, necessitava di nuova richiesta di Concessione Edilizia compresa nuova richiesta ai sensi della n. 64/74; e comunque, avendo implicato lo spostamento di sedime e il ribaltamento della villetta da erigere, allo stato attuale, INTEGRA UNA VARIANTE ESSENZIALE, in quanto, la traslazione della sagoma risulta in una posizione difforme da quella autorizzata e ricadente in area vincolata, al tempo nella fascia di rispetto (150 ml) della L.431/85 (Galasso), ora d.lgs. n. 42/2004 (bb.cc.aa.), ovvero codice dei beni culturali, perché soggetta a vincolo idrogeologico.

La realizzazione della residenza in posizione diversa, rispetto a quella individuata nei grafici allegati al titolo

abilitativo (C.E. n.16/96), COSTITUISCE "TOTALE DIFFORMITÀ", TALE DA DETERMINARE L'OBBLIGO DI RIPRISTINO.

IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRINCIPALE (C.E. 16/96), essendo viziato, per contrasto con il modello legale, DEVE ESSERE CONSIDERATO MANCANTE, CON LA CONSEGUENZA CHE, SUSSISTE IL REATO DI LAVORI EDILI ESEGUITI SINE TITULO.

CON RIFERIMENTO AL TITOLO 3 (D.I.A. del 12.05.2004 prot. n. 4477). Pur ricadendo in zona agricola NON vincolata, per il LA PICCOLA PISCINA ED IL GAZEBO (opera amovibile non ancorata permanentemente a terra e destinata ad uso temporaneo la cui comunicazione non risulta inoltrata presso l'U.T. Comunale), la giurisprudenza e la Regione Lazio riconoscono la possibilità di installare tali strutture come pertinenze di una RESIDENZA LEGITTIMAMENTE ESISTENTE ed alla quale risultano funzionalmente legate. Presupposti evidentemente mancanti.

CON RIFERIMENTO AL TITOLO 4 (C. in Sanatoria n. 26/2008)

Alla luce di quanto esposto, e con riferimento alle sovrapposizioni riassunte in **(All 8d)** la Concessione in sanatoria de quo, AMMESSO PER IPOTESI che l'intervento primario fosse stato eseguito con regolare C.E. e nulla Osta della Sovrintendenza rispetto al vincolo idrogeologico, RICADENDO IN ZONA VINCOLATA, per le regole del Terzo condono edilizio (2003), che ammette la sanatoria solo per un ristretto novero di opere (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria), minori senza aumento di volume e superficie, SAREBBE STATA e COME DI FATTO E': INEFFICACE.

SANABILITÀ

Alla luce di quanto disposto dagli art. 36 (accertamento di conformità con il requisito della doppia conformità al momento della realizzazione e al momento della richiesta) e 36-bis (nuova procedura di sanatoria "alleggerita" o "asincrona" che richiede solo la conformità urbanistica attuale e quella edilizia al momento della realizzazione), si precisa che: ai sensi dell'art. 32, co 3 del TUE gli interventi realizzati in variazione essenziale (meno grave della Totale Difformità) SU IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO sono considerati in totale difformità dal permesso, con applicazione degli articoli 31 e 44. In altre parole, un intervento che potrebbe astrattamente rientrare nel perimetro dell'art. 36-bis, una volta ricadente su un immobile vincolato, ricade nella categoria più grave.

SINTESI: L'ABUSO EDILIZIO IN ZONA VINCOLATA, A PRESCINDERE DAL TIPO DI PERMESSO RICHIESTO, VA DEMOLITO IN ASSENZA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, ATTO AUTONOMO E PRESUPPOSTO AL TITOLO EDILIZIO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

VINCOLI

Dall'ATTO DI VINCOLO del 02.06.1994 Rep. n. 28123 autenticato del ****Omissis**** notaio in Latina prodotto in **(All 6c)** si evince quanto segue: il ****Omissis**** (titolare della C.E. n. 20/94 e variante n. 16/96) vincola a favore della costruzione (villino e deposito), un terreno censito al N.C.T. foglio 51 mappali n. 77, 173 e 175 esteso a Ha 1.02.15 **(All 6c** -stralcio da concessione 20/94).

I mappali variati e ceduti nel tempo, ad oggi corrispondo ai mappali: 222, 225, 226, 363, 362 e 617 e 200 (oggetto di esecuzione e di compravendita al ****Omissis****). **(All 4a)**

ONERI CONDOMINIALI

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ****Omissis**** notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per

l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

VINCOLI

Dall'ATTO DI VINCOLO del 02.06.1994 Rep. n. 28123 autenticato del ****Omissis****notaio in Latina prodotto in **(All 6c)** si evince quanto segue: il ****Omissis**** (titolare della C.E. n. 20/94 e variante n. 16/96) vincola a favore della costruzione (villino e deposito), un terreno censito al N.C.T. foglio 51 mappali n. 77, 173 e 175 esteso a Ha 1.02.15 **(All 6c** -stralcio da concessione 20/94).

I mappali variati e ceduti nel tempo, ad oggi corrispondo ai mappali: 222, 225, 226, 363, 362 e 617 e 200 (oggetto di esecuzione e di compravendita al ****Omissis****). **(All 4a)**

ONERI CONDOMINIALI

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ****Omissis****notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

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

VINCOLI

Dall'ATTO DI VINCOLO del 02.06.1994 Rep. n. 28123 autenticato del ****Omissis****notaio in Latina prodotto in **(All 6c)** si evince quanto segue: il ****Omissis**** (titolare della C.E. n. 20/94 e variante n. 16/96) vincola a favore della costruzione (villino e deposito), un terreno censito al N.C.T. foglio 51 mappali n. 77, 173 e 175 esteso a Ha 1.02.15 **(All 6c** -stralcio da concessione 20/94).

I mappali variati e ceduti nel tempo, ad oggi corrispondo ai mappali: 222, 225, 226, 363, 362 e 617 e 200 (oggetto di esecuzione e di compravendita al ****Omissis****). **(All 4a)**

ONERI CONDOMINIALI

Nell'atto di vendita del 03.05.2002 Rep. n. 25029 Racc. n.11289 a rogito del ****Omissis****notaio in Latina prodotto in **(All 3a)** si dichiara quanto segue: che a cavallo del confine tra la corte (sub 4) e la particella 226, di proprietà della venditrice, insiste un pozzo artesiano a servizio di entrambi i terreni con pompe per l'attingimento indipendenti per ciascuna proprietà. LA MANUTENZIONE DEL POZZO SARÀ A CARICO DEI COMPROPRIETARI A GIUSTA METÀ.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è deciso di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, in quanto trattasi di edificio unifamiliare, accessori e corte esclusiva di pertinenza.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25
Piena ed esclusiva proprietà di villino unifamiliare indipendente ad uso residenziale ubicato in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carraio da via Fontana Murata civico 25, è disposta su unico livello con copertura in parte piana ed in

parte a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 3 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Al piano terra, da portico, si accede nella zona soggiorno che disimpegna, da un lato l'accesso in cucina con patio vetrato e dall'altro nel corridoio sul quale affacciano, un bagno, ripostiglio e tre camere da letto, di cui una con bagno e cabina armadio. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex2). L'area esterna, alberata e a prato su tutti i lati del villino, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo necessita di urgenti manutenzioni ordinarie. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 200, Sub. 5, Categoria A7, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 99.387,00

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In mancanza di prezzi unitari di beni immobiliari similari da prendere a confronto, al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato, si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima in base al VALORE DI MERCATO individuato sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio meglio specificate nell'analisi estimativa **(All 9a)**, utilizzati nel primo semestre 2025 e quelli del Borsino Immobiliare del mese di febbraio 2025.

Si riporta qui di seguito il riepilogo dei valori.

QUADRO SINOTTICO – COMPARAZIONE

	Valore Medio	Valore minimo	Valore massimo
OMI – Ag. delle Entrate	€. 1.275,00	€. 1.050,00	€. 1.500,00
Borsino Immobiliare	€. 1.038,00	€. 1.151,00	€. 1.265,00

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato assunto pari a 1.275,00 €/m² (valore medio OMI).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il valore assunto è stato corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, la scrivente, ha ritenuto di applicare i coefficienti individuati e riportati nell'analisi estimativa alla quale si rimanda.

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

Il prodotto dei coefficienti riportati permette di ottenere il C.D.G. (coefficiente di differenziazione globale) pari a **-1,6 %** che applicato al valore assunto in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all'immobile oggetto della presente relazione pari a:

Valore Assunto al mq.	Coefficiente globale unico	Valore finale arr/to a mq.
1.275,00 €/m ²	- 1,6 % (€ 20,40)	1.254,60 €/m ²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore complessivo di mercato è pari a: mq. 176,04 x 1.254,60 €/m² = TOT. in c.t. € 220.860,00

Il valore di mercato verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall'articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Ciò premesso la scrivente ha ritenuto di applicare, in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 10% sul valore di mercato.

Valore di mercato edificato (sub 5) € 220.860,00 +

Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€. 22.086,00 -
VALORE DI MERCATO FINALE in C.T. in c.t.	€. 198.774,00 =
Detrazione per non suscettibilità di sanatoria pari al 50%	€. 99.387,00 =
VALORE DI MERCATO FINALE	€. 99.387,00
VALORE A BASE D'ASTA IN C.T.	€. 99.387,00

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25

Piena ed esclusiva proprietà di deposito indipendente costituente pertinenza a servizio dell'abitazione principale ad uso residenziale ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carroia da via Fontana Murata civico 25. Il locale deposito è disposto su unico livello con copertura a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 5 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 3. L'area esterna, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo non necessita di manutenzioni ordinarie. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 200, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 7.371,50

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In mancanza di prezzi unitari di beni immobiliari similari da prendere a confronto, al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato, si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima in base al VALORE DI MERCATO individuato sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio meglio specificate nell'analisi estimativa (**All 9a**), utilizzati nel primo semestre 2025 e quelli del Borsino Immobiliare del mese di febbraio 2025.

Si riporta qui di seguito il riepilogo dei valori.

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato assunto pari a 450,00 €/m²

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore complessivo di mercato è pari a: mq. 38,38 x 450,00 €/m² = TOT. in c.t. € 17.270,00

Il valore di mercato verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall'articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Ciò premesso la scrivente ha ritenuto di applicare, in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 10% sul valore di mercato.

Valore di mercato edificato (sub 3)	€. 17.270,00-
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€. 1.727,00-
Detrazione per demolizione parte sub 3	€ 800,00 =
VALORE DI MERCATO FINALE in C.T. in c.t.	€. 14.743,00
Detrazione per non suscettibilità di sanatoria pari al 50%	€. 7.371,50
VALORE DI MERCATO FINALE	€. 7.371,50
VALORE A BASE D'ASTA IN C.T.	€. 7.371,50

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25

Piena ed esclusiva proprietà di corte (B.C.N.C.) graffata all'abitazione principale (sub 5) ad uso

residenziale ed alla pertinenza (sub 3) costituita da deposito, ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT), con accessi, pedonale e carraio, da via Fontana Murata civico 25. L'area, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. All'interno di questa insistono: una piccola piscina di ml 8.70 x 4.00 x H 1,00 m; un gazebo di ml 3,00 x 3,90 x H 2,50/3,00. Come riportati in (All 7c) il tutto come documentato fotograficamente in (All 8a e 8b)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 200, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 10.788,75

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Essendo la villa circondata da terreno agricolo, il cui potenziale edificatorio è stato utilizzato, questo verrà valutato separatamente, basandosi sui valori agricoli di zona per ettaro che, da VAM (Valori Agricoli Medi) - Latina, per coltura uliveto risulta essere pari a € 25.000/Ha. **(All 9a)**

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato assunto pari a 2,50 €/m²

Pertanto il suo valore sarà pari a: mq 5.126 x € 2,50 = € 12.800,00

PERTINENZE che insistono sul terreno

Piscina: per le condizioni e dimensioni si ritiene di aumentare del 4% il valore dell'immobile = € 8.835,00

Gazebo: mq 11,70 per le condizioni e dimensioni si ritiene equo un valore di x € 200,00/mq = € 2.340,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore complessivo di mercato è = TOT. € 23.975,00

Il valore di mercato verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall'articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Ciò premesso la scrivente ha ritenuto di applicare, in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 10% sul valore di mercato.

Valore di mercato edificato (sub 4)	€. 23.975,00+
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€. 2.397,50 -
VALORE DI MERCATO FINALE in C.T. in c.t.	€. 21.577,50=
Detrazione per non suscettibilità di sanatoria pari al 50%	€. 10.788,75=
VALORE DI MERCATO FINALE	€. 10.788,75
VALORE A BASE D'ASTA IN C.T.	€. 10.788,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	176,04 mq	0,00 €/mq	€ 99.387,00	100,00%	€ 99.387,00
Bene N° 2 - Deposito Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	38,38 mq	0,00 €/mq	€ 7.371,50	100,00%	€ 7.371,50
Bene N° 3 - Terreno Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25	5126,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.788,75	100,00%	€ 10.788,75
Valore di stima:					€ 117.547,25

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.

Sermoneta, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vetica Mirella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali accesso
- ✓ N° 7 Altri allegati - Formalità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titoli di provenienza + altri
- ✓ N° 13 Altri allegati - Dati Catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati Anagrafici
- ✓ N° 15 Altri allegati - Doc. Urbanistica -Edilizia
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievi Planimetrici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc. Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Analisi Estimativa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quesito Integrativo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Locazioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazioni alle parti - ric. consegna
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25

Piena ed esclusiva proprietà di villino unifamiliare indipendente ad uso residenziale ubicato in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carroia da via Fontana Murata civico 25, è disposta su unico livello con copertura in parte piana ed in parte a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 3 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Al piano terra, da portico, si accede nella zona soggiorno che disimpegna, da un lato l'accesso in cucina con patio vetrato e dall'altro nel corridoio sul quale affacciano, un bagno, ripostiglio e tre camere da letto, di cui una con bagno e cabina armadio. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex2). L'area esterna, alberata e a prato su tutti i lati del villino, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo necessita di urgenti manutenzioni ordinarie. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 200, Sub. 5, Categoria A7, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Sermoneta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 31/01/1964 e variante approvata con D.G.R. del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983. Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area all'interno delle previsioni del P.R.G. e successiva Variante in "Zona E1-Agricola normale". VINCOLI ARCHITETTONICI L'area su cui insistono gli immobili NON risulta vincolata ai sensi della PARTE III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali non ricadendo nel PTPR. TUTELA AMBIENTALE D. Lgs. n. 42/2004 (All 6q - 8c) Zona individuata dal P.T.P.R.: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue: •Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA); •Tavola B - Beni paesaggistici Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134, co.1 lett. b) ed art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004) -Beni ricognitivi di legge - c058_001 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 NTA) -Aree urbanizzate del PTPR. Per quanto detto, le previsioni della variante al P.R.G sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti. ALTRI VINCOLI: 1- Classificazione sismica Zona sismica per il territorio di Sermoneta, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019. Zona sismica di grado 3A. Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag < 0,10g$. 2-Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) L'area risulta in parte sottoposta alle prescrizioni derivanti dal PAI approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35), nella seguente classificazione: "Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana e d'inondazione" (artt. 9,19,27), e precisamente in "corsi d'acqua principali classificati pubblici con d.g.r. n. 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27 delle norme del p.a.i.)". 3-Codice della strada L'area distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 Ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/01, essendo la superficie complessiva dell'area di

pertinenza dell'edificio superficie a 5.000 metri quadrati, la sottoscritta ha richiesto e prodotto il Certificato di destinazione Urbanistica. (All 6p)

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25

Piena ed esclusiva proprietà di deposito indipendente costituente pertinenza a servizio dell'abitazione principale ad uso residenziale ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carraio da via Fontana Murata civico 25. Il locale deposito è disposto su unico livello con copertura a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 5 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 3. L'area esterna, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo non necessita di manutenzioni ordinarie. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 200, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Sermoneta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 31/01/1964 e variante approvata con D.G.R. del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983. Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area all'interno delle previsioni del P.R.G. e successiva Variante in "Zona E1-Agricola normale". VINCOLI ARCHITETTONICI L'area su cui insistono gli immobili NON risulta vincolata ai sensi della PARTE III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali non ricadendo nel PTPR. TUTELA AMBIENTALE D. Lgs. n. 42/2004 (All 6q - 8c) Zona individuata dal P.T.P.R.: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue: •Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA); •Tavola B - Beni paesaggistici Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134, co.1 lett. b) ed art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004) -Beni ricognitivi di legge - c058_001 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 NTA) -Aree urbanizzate del PTPR. Per quanto detto, le previsioni della variante al P.R.G sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti. SI PRECISA CHE: L'immobile distinto al Foglio 51 particella 200 sub 3 non ricade, singolarmente, in zona di tutela ambientale. ALTRI VINCOLI: 1- Classificazione sismica Zona sismica per il territorio di Sermoneta, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019. Zona sismica di grado 3A. Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag < 0,10g$. 2-Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) L'area risulta in parte sottoposta alle prescrizioni derivanti dal PAI approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35), nella seguente classificazione: "Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana e d'inondazione" (artt. 9,19,27), e precisamente in "corsi d'acqua principali classificati pubblici con d.g.r. n. 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27 delle norme del p.a.i.)". 3-Codice della strada L'area distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 Ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/01, essendo la superficie complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio superficie a 5.000 metri quadrati, la sottoscritta ha richiesto e prodotto il Certificato di destinazione Urbanistica. (All 6p)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25

Piena ed esclusiva proprietà di corte (B.C.N.C.) graffata all'abitazione principale (sub 5) ad uso residenziale ed alla pertinenza (sub 3) costituita da deposito, ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro

abitato di Latina Scalo (LT), con accessi, pedonale e carraio, da via Fontana Murata civico 25. L'area, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. All'interno di questa insistono: una piccola piscina di ml 8.70 x 4.00 x H 1,00 m; un gazebo di ml 3,00 x 3,90 x H 2,50/3,00. Come riportati in (All 7c) il tutto come documentato fotograficamente in (All 8a e 8b)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 200, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Sermoneta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 31/01/1964 e variante approvata con D.G.R. del Lazio n° 4553 del 3 agosto 1983. Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in area all'interno delle previsioni del P.R.G. e successiva Variante in "Zona E1-Agricola normale". VINCOLI ARCHITETTONICI L'area su cui insistono gli immobili NON risulta vincolata ai sensi della PARTE III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali non ricadendo nel PTPR. TUTELA AMBIENTALE D. Lgs. n. 42/2004 (All 6q - 8c) Zona individuata dal P.T.P.R.: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue: •Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA); •Tavola B - Beni paesaggistici Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134, co.1 lett. b) ed art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004) -Beni ricognitivi di legge - c058_001 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36 NTA) -Aree urbanizzate del PTPR. Per quanto detto, le previsioni della variante al P.R.G sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti. SI PRECISA CHE: L'immobile distinto al Foglio 51 particella 200 sub 4 ricade in zona di tutela ambientale per quota parte. ALTRI VINCOLI: 1- Classificazione sismica Zona sismica per il territorio di Sermoneta, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019. Zona sismica di grado 3A. Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag < 0,10g$. 2-Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) L'area risulta in parte sottoposta alle prescrizioni derivanti dal PAI approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35), nella seguente classificazione: "Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana e d'inondazione" (artt. 9,19,27), e precisamente in "corsi d'acqua principali classificati pubblici con d.g.r. n. 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27 delle norme del p.a.i.)". 3-Codice della strada L'area distinta al foglio n. 51 mappale 200 risulta interessata dal Vincolo di cui al nuovo Codice della strada D.Lgs n° 285 del 30/04/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 Ai sensi dell'art. 30 co. 2 del DPR 380/01, essendo la superficie complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio superficie a 5.000 metri quadrati, la sottoscritta ha richiesto e prodotto il Certificato di destinazione Urbanistica. (All 6p)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 200, Sub. 5, Categoria A7, Graffato SI	Superficie	176,04 mq
Stato conservativo:	Il manufatto edilizio risulta nel complesso in uno stato di cattiva manutenzione. Gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione sono privi di conformità. Si rilevano tracce di umidità/condensa nelle camere e nel bagno provenienti dalla copertura; infiltrazioni copiose nella zona soggiorno; umidità di risalita visibile sulle pareti verticali; fenomeni di condensa superficiale ed interstiziale. (All 8b)		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di villino unifamiliare indipendente ad uso residenziale ubicato in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carroia da via Fontana Murata civico 25, è disposta su unico livello con copertura in parte piana ed in parte a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 3 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Al piano terra, da portico, si accede nella zona soggiorno che disimpegna, da un lato l'accesso in cucina con patio vetrato e dall'altro nel corridoio sul quale affacciano, un bagno, ripostiglio e tre camere da letto, di cui una con bagno e cabina armadio. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 5 (ex2). L'area esterna, alberata e a prato su tutti i lati del villino, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo necessita di urgenti manutenzioni ordinarie. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 200, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI	Superficie	38,38 mq
Stato conservativo:	Il manufatto edilizio risulta nel complesso in uno stato di buona manutenzione. Gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione sono privi di conformità. (All 8b)		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di deposito indipendente costituente pertinenza a servizio dell'abitazione principale ad uso residenziale ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata 25, in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT). Servita da due distinti accessi, pedonale e carroia da via Fontana Murata civico 25. Il locale deposito è disposto su unico livello con copertura a tetto; vi è annessa corte giardinata comune al sub 5 di mq 5.126 tra coperto e scoperto, completamente recintata. Censito in N.C.E.U. del Comune di Sermoneta al foglio n. 51 mapp. n. 200 sub. 3. L'area esterna, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. Lo stato manutentivo complessivo non necessita di manutenzioni ordinarie. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, NON è servita da marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, gas metano. Le		

	linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - Via Fontana Murata 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 200, Qualità Ente Urbano, Graffato SI	Superficie	5126,00 mq
Stato conservativo:	Il manufatto edilizio risulta nel complesso in uno stato di cattiva manutenzione. Da curare l'area a giardino nella sua interezza. Da recintare il serbatoio interrato del GPL (All 8b) Da adeguare/integrare l'impianto di subirrigazione dello smaltimento delle acque reflue. Da manutenzionare l'area pozzo/serbatoio di accumulo. (All 8b)		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di corte (B.C.N.C.) graffata all'abitazione principale (sub 5) ad uso residenziale ed alla pertinenza (sub 3) costituita da deposito, ubicata in Comune di Sermoneta (LT) in località Fontana Murata in zona periferica del Comune e in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Latina Scalo (LT), con accessi, pedonale e carroia, da via Fontana Murata civico 25. L'area, alberata e a prato, si presenta per lo più incolta. All'interno di questa insistono: una piccola piscina di ml 8.70 x 4.00 x H 1,00 m; un gazebo di ml 3,00 x 3,90 x H 2,50/3,00. Come riportati in (All 7c) il tutto come documentato fotograficamente in (All 8a e 8b)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 15/07/2021
Reg. gen. 18464 - Reg. part. 2410
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 120.000,00
Interessi: € 300.000,00
Rogante: ****Omissis****
Data: 14/07/2021
N° repertorio: 18417
N° raccolta: 10949
Note: LA BANCA, CONCEDE, A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA, SOCIETA' ****Omissis**** CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 600.000,00. **(All 2a)**
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 24/03/2025
Reg. gen. 7488 - Reg. part. 5642
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura **(All 2c)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 15/07/2021
Reg. gen. 18464 - Reg. part. 2410
Quota: 1/1
Importo: € 1.020.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 120.000,00
Interessi: € 300.000,00
Rogante: ****Omissis****
Data: 14/07/2021
N° repertorio: 18417
N° raccolta: 10949

Note: LA BANCA, CONCEDE, A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA, SOCIETA' ****Omissis**** CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 600.000,00. **(All 2a)**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 24/03/2025

Reg. gen. 7488 - Reg. part. 5642

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura **(All 2c)**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA FONTANA MURATA 25

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 15/07/2021

Reg. gen. 18464 - Reg. part. 2410

Quota: 1/1

Importo: € 1.020.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 120.000,00

Interessi: € 300.000,00

Rogante: ****Omissis****

Data: 14/07/2021

N° repertorio: 18417

N° raccolta: 10949

Note: LA BANCA, CONCEDE, A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA, SOCIETA' ****Omissis**** CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 600.000,00. **(All 2a)**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 24/03/2025

Reg. gen. 7488 - Reg. part. 5642

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura **(All 2c)**