Studio Tecnico Ing. Fabio Marchetti
Via dei Pioppi, 9 - 04011 Aprilia (LT)
Tel. 0689010132 Cell. 3398138998
Email: ing.fabiomarchetti@gmail.com Pec: fabio.marchetti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI LATINA

R.G.E. n. 203/2025

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

Creditore procedente: doValue S.p.A. mandataria di OLYMPIA SPV S.r.l.
Debitori esecutati: Bagnato Giuseppe e Bruzzese Annunziata

file <ALL11 perizia immobiliare versione privacy rge 203-2025.pdf>
di n. 26 pagine (incluso il presente frontespizio)

Latina, 31/08/2026

ORDINE INGEGNERI LATINA
Fabio
MARCHETTI
INGEGNERE
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A 1701
SEZIONE A

l'esperto stimatore
ing. Fabio Marchetti

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabio Marchetti, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto Unico 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2025 del R.G.E. 23
Lotto Unico 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

INCARICO

All'udienza del 14/03/2026, il sottoscritto Ing. Fabio Marchetti Fabio, con studio in Via dei Pioppi, 9 - 04011 - Aprilia (LT), email ing.fabiomarchetti@gmail.com, pec fabio.marchetti@ingpec.eu, tel. 339 8138998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con ordinanza a firma dell'Illustrissima Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli e in data 24/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100 (Coord. Geografiche: Lat. 41° 27' 58.44? N, Long. 12° 55' 56.26? E)

DESCRIZIONE

Appartamento (si vedano ALL1 e ALL2) posto al piano primo, composto di ingresso-cucina, salone, due camere, bagno e ripostiglio, ubicato in una traversa di via di Torrenuova a Latina LT.
La zona di Torrenuova, a Latina, è un'area residenziale periferica, caratterizzata principalmente da villette e piccole palazzine, ma la qualità edilizia non sempre è elevata; trattasi di edilizia "spontanea", prevalentemente sanata attraverso i vari condoni edilizi. È una zona ben collegata al centro città e vicina ai principali servizi, come scuole, supermercati e centri commerciali.
Nelle immediate vicinanze, e nel raggio di pochi chilometri, sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, facilmente raggiungibili in auto; non si è a conoscenza dell'esistenza di un servizio di scuolabus.
Centri commerciali e supermercati: la zona è servita da grandi supermercati e risulta strategica per raggiungere in breve tempo il centro commerciale "Morbella", sia pure sempre in automobile, ciò in quanto la zona commerciale più vicina è a circa 5-6 Km e si trova in via dei Monti Lepini, ove possiamo trovare anche le fermate del trasporto pubblico locale.
Necessita l'uso di veicoli anche per raggiungere il centro di Latina, i servizi principali (ospedali, uffici comunali, scuole superiori) e le stazioni ferroviarie (Latina Scalo), ciò a causa una probabile limitata frequenza del trasporto pubblico locale.
Inoltre, essendo una zona residenziale meno centrale, vi è una minore concentrazione di negozi, servizi di quartiere o infrastrutture ricreative, rispetto alle aree centrali o densamente popolate.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale (ALL2) risulta integrale: si attesta, pertanto, che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto e della stipula del mutuo, gli esecutati erano coniugi in regime di comunione dei beni (vedasi ALL9).

CONFINI

Confinante con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, Strada Torre Vittoria, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE	95,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,95 m	PRIMO
TERRAZZO	36,00 mq	40,00 mq	,35	14,00 mq	0,00 m	PRIMO
			Totale superficie convenzionale:	**137,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**137,00 mq**		

Le istanze di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n. 47/1985 e della Legge n. 326/2003 (vedasi ALL4: documentazione da accesso agli atti) hanno riguardato esclusivamente una superficie residenziale netta pari a circa 72 mq, corrispondente a circa 90 mq di superficie lorda, con esclusione di balconi e terrazzi, i quali non risultavano presenti nell'immobile oggetto delle predette istanze.

Dagli accertamenti effettuati (ALL4), tuttavia, le suddette procedure di condono non risultano definite mediante il rilascio del relativo titolo edilizio in sanatoria.

Si rileva, inoltre, che, in epoca successiva alla presentazione delle istanze di condono (ALL4), l'esecutato ha realizzato un ulteriore ampliamento dell'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione (vedasi ALL3). Per tale intervento non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio abilitativo né altra documentazione idonea ad attestarne la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Ne consegue che tale ampliamento non risulta ricompreso nelle predette istanze di condono e, sulla base della documentazione esaminata (ALL4), risulta privo di titolo edilizio legittimante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1972** al **12/01/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 149, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,05,78 Reddito dominicale € 6,15 Reddito agrario € 5,07
Dal **12/01/1993** al **19/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 149, Part. 180 Categoria EU Superficie catastale 453 mq
Dal **12/01/1993** al **19/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 149, Part. 63 Categoria EU Superficie catastale 125 mq Piano T

Dal **19/06/2006** al **28/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 149, Part. 63 Categoria EU Superficie catastale 578 mq
Dal **28/06/2006** al **15/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 149, Part. 63, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Piano 1
Dal **15/02/2007** al **10/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 149, Part. 63, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale 92 mq Rendita € 271,14 Piano 1

Vi è un errore, nei dati catastali della particella originaria al catasto terreni (si vedano la visura storica per immobile fg. 149 part. 63 e la visura storica per immobile fg. 149 part. 180, visure ambedue rinvenibili in ALL2), riguardante l'anno di nascita di **** Omissis **** (precedente intestatario): l'anno di nascita esatto non è il 1920 come riportato nelle due suddette visure storiche, bensì il 1940.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	149	63	6		A3	2	5 vani	92 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

L'immobile in trattazione presenta difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti (si vedano ALL2 e ALL3), riconducibili principalmente alla presenza di ampliamenti realizzati sul lato della scala e sul lato opposto rispetto alla strada di accesso, i quali ampliamenti (ALL3) non risultano rappresentati nella suddetta planimetria.

Si rileva, inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato catastalmente (ALL3), con la presenza di due ulteriori vani e di un disimpegno non riportati nella planimetria depositata al Catasto di Latina.

Le predette difformità catastali interessano, pertanto, sia la consistenza dell'immobile sia la relativa distribuzione interna.

Con riferimento agli ampliamenti sopra descritti, gli stessi non risultano rappresentati nella documentazione catastale esaminata e, sulla base della documentazione urbanistico-edilizia acquisita (ALL4) e delle verifiche effettuate, non è stato possibile individuare titoli abilitativi che ne legittimino la realizzazione. Tali opere devono pertanto ritenersi, allo stato degli accertamenti svolti, prive di titolo edilizio, fatta salva l'eventuale

esistenza di ulteriori atti o provvedimenti non acquisiti o non resi disponibili allo scrivente ctu.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della procedura in trattazione e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. .

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere aventi ad oggetto l'immobile in trattazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in questione è in buono stato di conservazione (vedasi ALL1 foto). L'edificio in cui è ubicato e le parti in comune fra i comproprietari (non condomini) - parti comuni come le scale, i cancelli, il cortile - necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio (ALL1 foto) nel quale è ubicato (al piano primo) l'immobile in trattazione sono quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile, per quanto applicabile alla fattispecie. Dall'esame dei titoli di proprietà disponibili, non risultano disposizioni, riserve o prescrizioni di natura diversa o derogatoria rispetto alla disciplina ordinaria delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base delle verifiche effettuate presso gli enti competenti e della documentazione acquisita, non risultano vincoli gravanti sull'area e/o sull'immobile oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato (ALL1 foto), adibito a civili abitazioni, è costruito con struttura portante mista, muratura in blocchi di tufo squadrati e malta di calce e cemento, e ha la copertura del terrazzo non praticabile, in latero cemento con sovrastante manto di guaina impermeabilizzante.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi (si vedano ALL1 foto e ALL6 verbali) e gli elaborati grafici allegati al progetto in sanatoria (ALL4), è emerso che la scala presenta una conformazione difforme rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali.

Con riferimento agli impianti, l'esecutato Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere in possesso delle relative dichiarazioni di conformità (vedasi il verbale di primo sopralluogo, rinvenibile in ALL6). Tuttavia, nonostante

espressa richiesta, tale documentazione non è stata esibita né in occasione dei due sopralluoghi effettuati dallo scrivente né successivamente trasmessa. Non è stato, pertanto, possibile verificarne l'effettiva esistenza né il contenuto e la riferibilità agli impianti presenti nell'immobile oggetto della procedura.

Si rileva, inoltre, che la porzione dell'immobile risultata difforme rispetto al progetto in sanatoria (ALL4), corrispondente alle due camere ubicate sul lato della scala, appare realizzata con pareti in laterizio forato e solaio in laterocemento. Nell'ambito delle verifiche - esclusivamente visive - effettuate dal ctu, non sono stati rilevati elementi strutturali chiaramente identificabili quali pilastri e travi.

Tale configurazione costruttiva - lo si ribadisce: indagata solo e soltanto attraverso esaminazione visiva da parte dello scrivente, con assenza, peraltro, della documentazione tecnica necessaria - non consente di formulare valutazioni conclusive in ordine all'idoneità statica e alla conformità strutturale della detta porzione di fabbricato. La circostanza renderebbe, pertanto, necessarie, ai fini di un eventuale accertamento, specifiche verifiche di carattere strutturale.

In particolare, in assenza di elaborati strutturali, relazioni e calcoli di progetto, documentazione relativa al deposito o all'autorizzazione delle opere strutturali e di eventuali certificazioni o collaudi, non è stato possibile accertare la regolarità e la conformità delle opere sotto il profilo strutturale, né esprimere un giudizio circa la relativa idoneità statica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA TORRE VITTORIA N. 125 - GIÀ SECONDA TRAVERSA, STRADA DI TORRENUOVA, 04100

L'immobile risulta occupato dai Sigg. **** Omissis **** , nato a **** Omissis **** , e **** Omissis **** , nata a **** Omissis **** , nonché dalla loro figlia **** Omissis **** nata a **** Omissis **** .
Dalle dichiarazioni rese dagli occupanti e dalla documentazione anagrafica acquisita presso il competente Comune, risulta che, pur essendo i genitori (cioè gli esecutati) separati/divorziati (vedasi ALL9), tutte e tre le dette persone convivono presso l'immobile e costituiscono un unico nucleo familiare anagrafico.
Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (ALL9), emerge che i coniugi esecutati hanno contratto matrimonio in data **** Omissis **** presso il Comune di **** Omissis **** . Tale documento riporta, altresì, che, con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** n. **** Omissis **** , è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi e che, con successiva sentenza del Tribunale di **** Omissis **** n. **** Omissis **** , è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con riferimento al regime patrimoniale, dal detto estratto (ALL9) non risultano annotazioni relative all'adozione della separazione dei beni o di altre convenzioni matrimoniali; pertanto, si desume l'applicazione del regime legale della comunione dei beni, ciò in quanto si è in assenza, a oggi, di elementi documentali di segno contrario.

Permangono, tuttavia, alcuni aspetti che non possono essere accertati sulla base del solo estratto di matrimonio prodotto (ALL9), in quanto il documento non consente di accertarli - ciò detto, a parere dello scrivente non paiono, tuttavia, di grande interesse nell'ambito della presente procedura esecutiva -, aspetti quali i seguenti:
- le cause che hanno determinato la separazione degli esecutati e il successivo scioglimento del loro vincolo matrimoniale;
- il contenuto degli accordi di separazione consensuale omologati dal Tribunale di **** Omissis **** ;
- l'eventuale previsione di assegni di mantenimento o di altre obbligazioni economiche tra i coniugi;
- le determinazioni assunte in ordine all'affidamento, al collocamento e al mantenimento di eventuali figli;
- l'eventuale assegnazione della casa famigliare;

- le motivazioni poste a fondamento della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ogni ulteriore statuizione di natura patrimoniale o personale contenuta nei provvedimenti del detto Tribunale.

Pertanto, il detto documento (ALL9) costituisce prova dell'avvenuta celebrazione del matrimonio e delle successive annotazioni di separazione consensuale e di cessazione degli effetti civili dello stesso, ma non consente di ricostruire il contenuto dei relativi provvedimenti giudiziari, per i quali sarebbe necessaria l'acquisizione delle corrispondenti sentenze e dei verbali di omologa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/08/1965** al **15/02/2007**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stipa di Ponza	07/08/1965	1331	341
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VELLETRI	28/08/1965		5487
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/02/2007** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. **** Omissis **** , Notaio in Latina	15/02/2007	64457	7186
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		LATINA	19/02/2007		3487
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita in favore del **** Omissis **** aveva ad oggetto esclusivamente il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato.

Dalla documentazione acquisita agli atti, risulta che il **** Omissis **** ha successivamente provveduto alla realizzazione degli immobili in assenza dei necessari titoli edilizi, presentando, in seguito, le relative istanze di condono edilizio, come risulta dalla documentazione depositata presso il Comune di Latina (ALL4).

Il successivo atto di compravendita (rinvenibile nell'ALL5), stipulato nell'anno 2007, aveva, invece, ad oggetto l'unità immobiliare interessata dalla presente procedura esecutiva.

Alla data (anno 2007) di tale trasferimento (ALL5), l'immobile risultava interessato da procedimento di condono edilizio non ancora definito (ALL4), essendo pendenti le relative istanze di sanatoria. Dalla documentazione esaminata, infatti, il procedimento amministrativo finalizzato alla definizione della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile non risultava ancora concluso con il rilascio del relativo provvedimento di sanatoria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Latina il 08/09/2025
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
  Iscritto a LATINA il 15/02/2007
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 60.000,00 Tasso interesse annuo 5.97% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 120.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI LA BANCA HA CONCESSO A MUTUO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.1993 N. 385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO DENOMINATO "T.U.", ALLA PARTE MUTUATARIA, SIGNOR **** Omissis **** LA SOMMA DI EURO 60.000,00; LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ISCRIVENDO ATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATAMEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE PAGABILI AD OGNI FINE MESE, COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, AL TASSO APPRESSO INDICATO, CON INIZIO DA QUELLA SCADENTE IL 31 MARZO 2007. II RIMBORSO DEL CAPITALE E' SVILUPPATO SECONDO IL METODO A RATE COSTANTI POSTICIPATE, O "FRANCESE" IN FUNZIONE DI: A) CAPITALE RESIDUO; B) VITA RESIDUA; C) TASSO CONTRATTUALIZZATO. LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO CHE GLI INTERESSI, CALCOLATI SULLA SOMMA MUTUATA ENON RIMBORSATA, SARANNO CALCOLATI IN FUNZIONE DEI GIORNI EFFETTIVI (ANNO CIVILE) E DEL DIVISORE 365. IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA DEL 5,97% NOMINALE ANNUO, SIA ESSO DIPREAMMORTAMENTO O AMMORTAMENTO. LE PARTI CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E NON PAGATO, ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, SI PRODURRANNO DI DIRITTO INTERESSI DI MORA PARI AL TASSO DI INTERESSE INDICATO AL PUNTO 2 DEL PRESENTE ARTICOLO MAGGIORATO DI UNULTERIORE SPREAD NELLA MISURA FISSA DI DUE PUNTI PERCENTUALI ANNUI. II MUTUATARIO ACCETTA AI SENSI DELLA DELIBERA CICR DEL 9 FEBBRAIO 2000, LA CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO, AL TASSO INNANZI PATTUITO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA SINO ALL'EFFETTIVO PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA. SUGLI INTERESSI DI MORA COME SOPRA DETERMINATI, NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella presentazione della domanda di annotazione della cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Registri Immobiliari e, contestualmente, nel corrispondere, per la relativa annotazione, gli importi dovuti, da calcolarsi secondo la normativa vigente e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere: imposte, tasse e tributi ipotecari previsti dalla normativa vigente.

Richiesta del creditore procedente
La creditrice **** Omissis **** , per il tramite della mandataria **** Omissis **** , ha intimato ai debitori esecutati Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** , in solido tra loro, il pagamento della complessiva somma di € **** Omissis **** , di cui € **** Omissis **** per capitale residuo e interessi calcolati al 24/09/2024, oltre compenso per l'atto di precetto, spese generali e C.P.A. .
Sono, inoltre, richiesti gli interessi convenzionali e ogni ulteriore somma contrattualmente dovuta dal 25/09/2024 fino all'effettivo soddisfo, nonché IVA (ove dovuta), spese di notifica e successive occorrende e compensi dell'eventuale procedimento esecutivo, nella misura determinata dall'Autorità giudiziaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, sulla base delle verifiche effettuate presso il Comune di Latina e della strumentazione urbanistica vigente, l'immobile ricade in Zona H di P.R.G., a destinazione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Regolarità urbanistico-edilizia e pratiche di condono

Il fabbricato di civile abitazione (ALL1 foto) di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Latina, **** Omissis **** , ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al **** Omissis **** (ALL2).

Dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Latina (ALL4), è emerso che il fabbricato è stato realizzato in epoche successive.

In particolare, il piano terra risulta realizzato in epoca antecedente al 1967, mentre il piano primo risulta ultimato nell'anno 1976. Per le opere realizzate in assenza del relativo titolo edilizio veniva presentata istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1985, acquisita al protocollo comunale **** Omissis **** (ALL4).

Successivamente, il fabbricato è stato interessato da ulteriori interventi edilizi, consistenti in ampliamenti e modifiche della distribuzione interna (ALL3), per i quali risultano presentate ulteriori istanze di condono edilizio.

Per quanto specificamente riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, posta al piano primo e intestata a **** Omissis **** , dalla documentazione comunale esaminata (ALL4) risultano le seguenti pratiche di sanatoria:

istanza di condono **** Omissis **** ; successiva istanza di condono **** Omissis **** .

La consistenza dell'unità immobiliare in questione risulta, pertanto, interessata da due distinte procedure di condono, riferite a porzioni realizzate in epoche differenti.

Dalla documentazione (ALL4) depositata presso il Comune di Latina risulta, per l'unità immobiliare in esame, una superficie residenziale netta dichiarata complessivamente pari a mq 72,02 , costituita da una porzione di mq 12,25 riferita all'intervento edilizio realizzato nell'anno 1976 e da un'ulteriore porzione di mq 59,77 riferita

alle opere realizzate in epoca antecedente al 2003.

La superficie lorda complessivamente rappresentata negli elaborati grafici allegati alle pratiche di sanatoria risulta pari a circa mq 90 comprensiva delle eventuali superfici relative a terrazzi e balconi, ciò secondo quanto desumibile dalla documentazione esaminata (ALL4).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi (ALL3) e gli elaborati grafici depositati a corredo delle predette pratiche di sanatoria, è stata, tuttavia, riscontrata la presenza di un'ulteriore porzione di fabbricato destinata ad uso residenziale, non rappresentata negli elaborati esaminati, avente una superficie calpestabile di circa mq 28 e una superficie lorda di circa mq 32.

A tale ampliamento risulta connesso un terrazzo ad uso esclusivo (ALL1: si vedano le foto relative al sopralluogo dell'agosto 2026), avente una superficie complessiva di circa mq 38, coperto per circa il 50% della propria estensione. La copertura è costituita, in parte, dal solaio di copertura del fabbricato e, per la restante porzione, da una tettoia con struttura in legno e manto di copertura in tegole (ALL1 foto). Anche tale manufatto non risulta rappresentato negli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie esaminate, né risultano individuati, sempre sulla base della documentazione acquisita, specifici titoli autorizzativi ad esso riferibili.

Sono state altresì riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato negli elaborati depositati; in particolare, le seguenti difformità (ALL3):
- la realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno del salone;
- la chiusura di un'apertura finestrata;
- l'ampliamento dell'apertura interna di collegamento tra la cucina e il soggiorno, praticata su muratura portante.

Alla luce di quanto sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta pienamente corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche di sanatoria esaminate.

Le difformità rilevate (ALL3) riguardano, in particolare, la presenza di un'ulteriore porzione a destinazione residenziale, avente superficie calpestabile di circa mq 28 e superficie lorda di circa mq 32, non rappresentata negli elaborati depositati, nonché del terrazzo ad uso esclusivo di circa mq 38, parzialmente coperto, e le sopra descritte modifiche della distribuzione interna.

Pertanto, sulla base della documentazione acquisita e delle risultanze dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, non è possibile attestare la piena regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare nello stato attuale, ciò in quanto permangono le difformità sopra descritte rispetto agli elaborati relativi alle pratiche di condono esaminate. L'eventuale possibilità di regolarizzazione delle opere riscontrate dovrà essere oggetto di specifica verifica presso i competenti uffici comunali, avuto riguardo alla natura, all'epoca di realizzazione, e alle caratteristiche delle singole opere, nonché alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e applicabile.

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.

Impianti e aspetti strutturali

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo alimentato a gas metano, con diffusione del calore mediante radiatori. La caldaia risulta installata nel vano scala (ALL1 foto).

L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale (ALL1 foto). Tuttavia, in sede dei sopralluoghi non è stato possibile accertarne la conformità alla normativa vigente né verificare compiutamente le caratteristiche e i collegamenti dell'intero impianto, con particolare riferimento alla porzione dell'immobile realizzata in ampliamento (ALL3) e non ricompresa negli elaborati relativi alle pratiche di sanatoria esaminate.

Per quanto concerne l'impianto idrico e il sistema di smaltimento delle acque reflue, l'esecutato Sig. **** Omissis **** ha dichiarato (ALL6 verbali) che l'unità immobiliare in trattazione risulta allacciata alla rete pubblica di acquedotto (pur non avendo, a oggi, fornito al ctu alcuna copia di qualsivoglia bolletta del gestore idrico) e che, invece, non vi è allaccio alla pubblica rete fognaria e che pertanto lo smaltimento delle acque reflue avviene tuttora con scarico in fossa biologica al servizio del fabbricato.

Con riferimento agli aspetti strutturali, nel fascicolo relativo alla domanda di condono edilizio risulta presente una dichiarazione di idoneità statica dell'intero fabbricato (ALL4), redatta ai sensi della Legge n. 47/1985 dal geom. Francesco Leo in data 10/12/2004.

Tale attestazione deve ritenersi riferita alla consistenza e allo stato del fabbricato esistenti e valutati alla data della sua redazione e, pertanto, non può essere estesa alle opere e alle modifiche eventualmente eseguite in epoca successiva.

Tra le difformità riscontrate (ALL3) rispetto agli elaborati esaminati, è presente, in particolare, l'ampliamento dell'apertura interna di collegamento tra la cucina e il salone, ampliamento realizzato su parete avente funzione portante. Non essendo stata reperita documentazione strutturale specificamente riferita a tale intervento, non è stato possibile verificarne le modalità di esecuzione, l'eventuale realizzazione di opere di rinforzo o cerchiatura, né accertarne la conformità sotto il profilo strutturale.

Pertanto, la dichiarazione di idoneità statica del 10/12/2004 di cui sopra (ALL4) non può essere assunta quale attestazione dell'idoneità strutturale delle opere eseguite successivamente alla sua redazione, per le quali opere sarebbero necessari specifici accertamenti e l'acquisizione della relativa documentazione tecnica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel fabbricato (nel quale è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva) non è costituito alcun condominio. L'accesso alle varie abitazioni è tuttavia regolato da un cancello e da un impianto citofonico (ALL1 foto). Attualmente gli altri appartamenti della palazzina sono occupati da familiari dell'esecutato Sig. **** Omissis **** .
L'accesso all'edificio avviene attraverso un cortile comune (ALL1 foto). Dal medesimo cortile si sviluppa una scala esterna a giorno (ALL1 foto), che costituisce l'unica via di accesso all'immobile in trattazione; tale scala, tuttavia, non è di uso esclusivo, bensì comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e, infine, della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato (mq) che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, tutto quanto detto ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100
  Appartamento (si vedano ALL1 e ALL2) posto al piano primo, composto di ingresso-cucina, salone, due camere, bagno e ripostiglio, ubicato in una traversa di via di Torrenuova a Latina LT. La zona di Torrenuova, a Latina, è un'area residenziale periferica, caratterizzata principalmente da villette e piccole palazzine, ma la qualità edilizia non sempre è elevata; trattasi di edilizia "spontanea", prevalentemente sanata attraverso i vari condoni edilizi. È una zona ben collegata al centro città e vicina ai principali servizi, come scuole, supermercati e centri commerciali. Nelle immediate vicinanze, e nel raggio di pochi chilometri, sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, facilmente raggiungibili in auto; non si è a conoscenza dell'esistenza di un servizio di scuolabus. Centri commerciali e supermercati: la zona è servita da grandi supermercati e risulta strategica per raggiungere in breve tempo il centro commerciale "Morbella", sia pure sempre in automobile, ciò in quanto la zona commerciale più vicina è a circa 5-6 Km e si trova in via dei Monti Lepini, ove possiamo trovare anche le fermate del trasporto pubblico locale. Necessita l'uso di veicoli anche per raggiungere il centro di Latina, i servizi principali (ospedali, uffici comunali, scuole superiori) e le stazioni ferroviarie (Latina Scalo), ciò a causa una probabile limitata frequenza del trasporto pubblico locale. Inoltre, essendo una zona residenziale meno centrale, vi è una minore concentrazione di negozi, servizi di quartiere o infrastrutture ricreative, rispetto alle aree centrali o densamente popolate.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 149, Part. 63, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 138.000,00

  SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA
  La presente stima è finalizzata, in questa prima fase, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nell'ipotesi di piena regolarità urbanistica, edilizia e catastale, prescindendo dalla presenza degli abusi edilizi riscontrati (ALL3), che saranno oggetto di separata valutazione.
  L'immobile è ubicato nella periferia di Latina (LT), in una zona semiresidenziale caratterizzata prevalentemente da ville, abitazioni unifamiliari e case di campagna (ALL1 foto). Il tessuto edilizio si è sviluppato in larga parte spontaneamente intorno a preesistenti casali, ciò a partire dagli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso e fino ai primi anni Duemila.
  Per la determinazione del valore si adotta il cosiddetto procedimento sintetico-comparativo monoparametrico, assumendo quale parametro di riferimento la superficie commerciale espressa in metri quadrati (mq).

In termini generali, il procedimento comparativo è espresso dalla seguente proporzione:
SV : Sp = V : p
dove:
SV = sommatoria dei prezzi di mercato relativi ai beni assunti a confronto;
Sp = sommatoria dei parametri riferiti ai beni assunti a confronto;
V = valore ordinario del bene oggetto di stima;
p = parametro relativo al bene oggetto di stima.

Assumendo quale parametro p la superficie commerciale mq, la detta proporzione diviene:
SV : Smq = V : mq
da cui si ricava il valore unitario medio di mercato Vu (posto che Vu=V/mq):
Vu = SV / Smq ,
e il valore ordinario dell'immobile:
Vord = Vu × Sc , Vord = SV/Smq x Sc
dove:
Vord = valore ordinario di mercato dell'immobile nell'ipotesi di piena regolarità;
Vu = valore unitario ordinario di mercato espresso in [€/mq];
Sc = superficie commerciale complessiva dell'immobile.

Nel caso in esame, quale riferimento per l'individuazione del valore unitario di mercato sono state considerate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante GeoPOI (ALL8 geopoi), relative alla zona e alla tipologia immobiliare di riferimento.
In particolare, per le abitazioni civili in stato conservativo normale viene assunto prudenzialmente il valore minimo della relativa fascia di mercato, arrotondato per eccesso, pari a (ALL8 geopoi):
VAL = 1.500,00 €/mq .
Tale valore costituisce il parametro unitario di partenza e viene successivamente ponderato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile mediante coefficienti correttivi o punti di merito (Ki , con i=1,2,3,...).

COEFFICIENTI CORRETTIVI – PUNTI DI MERITO (Ki)
Il generico valore Ki=1,00 rappresenta una condizione ordinaria o normale; valori di Ki superiori a 1,00 determinano un incremento del valore unitario; valori di Ki inferiori a 1,00 ne determinano una riduzione.

K1 – CARATTERI AMBIENTALI (i=1)
Esprime la qualità del contesto nel quale è inserito l'immobile, considerando le caratteristiche ambientali della zona, il livello di urbanizzazione, la presenza di eventuali elementi di disturbo e la qualità complessiva del contesto.
Ottimi: K1=1,05
Buoni: K1=1,00
Mediocri: K1=0,95
Scadenti: K1=0,90
Per l'immobile in esame, si assume:
K1=1,00 Buoni
ciò in considerazione del contesto semiresidenziale, caratterizzato prevalentemente da ville, abitazioni unifamiliari e case di campagna.

K2 – CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO (i=2)
Esprime la qualità tipologica e costruttiva dell'edificio, tenendo conto della tipologia edilizia, dei materiali impiegati, delle finiture e delle caratteristiche complessive del fabbricato.
Economiche: K2=0,95
Normali: K2=1,00
Distintive: K2=1,05
Prestigiose: K2=1,15
Per l'immobile in esame, si assume:
K2=1,00 Normali
ciò in quanto il fabbricato presenta caratteristiche edilizie, costruttive e di finitura riconducibili alla tipologia ordinaria delle abitazioni della zona, senza elementi di particolare pregio o condizioni tali da determinarne uno specifico deprezzamento.

K3 – POSIZIONE RISPETTO AI SERVIZI (i=3)
Esprime il grado di accessibilità ai principali servizi pubblici, commerciali e di trasporto presenti nella zona.
Ottima (entro 300 m): K3=1,05
Buona (tra 300 m e 1000 m): K3=1,00
Mediocre (tra 1000 m e 3000 m): K3=0,95
Scadente (oltre 3000 m): K3=0,90
Per l'immobile in esame, si assume:
K3=0,95 Mediocre
ciò in considerazione della posizione periferica e della distanza dai principali servizi pubblici, commerciali e di trasporto.

K4 – STATO DI CONSERVAZIONE (i=4)
Esprime le condizioni manutentive e conservative dell'immobile alla data del sopralluogo.
Buono: K4=1,05
Normale: K4=1,00
Sufficiente: K4=0,95
Mediocre: K4=0,85
Scadente: K4=0,70
Per l'immobile in esame, si assume:
K4=1,00 Normale
ciò in quanto lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato risulta riconducibile a condizioni ordinarie, coerenti con lo stato conservativo assunto per la tipologia immobiliare di riferimento.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE COMPLESSIVO K
Il coefficiente complessivo K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti attribuiti poc'anzi:
$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4$
Pertanto: $K = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,95$
Il valore unitario ponderato Vu dell'immobile risulta quindi:
$Vu = VAL \times K$ -----> $Vu = 1500,00 \times 0,95$ -----> $Vu = 1425,00$ €/mq

Il più probabile valore di mercato V viene, pertanto, determinato come segue:
$V = Vu \times Sc$ -----> $V = (VAL \times K) \times Sc$
dove:
V = valore di mercato dell'immobile nell'ipotesi di piena regolarità;
VAL = valore unitario di riferimento, pari a 1500,00 €/mq;
K = coefficiente complessivo di ponderazione, pari a 0,95;
Sc = superficie commerciale dell'immobile, pari a 137 mq.

Pertanto:
V = 1500,00 × 0,95 × 137 = € 195225,00
In cifra tonda, il più probabile valore di mercato dell'immobile, nell'ipotesi di piena regolarità urbanistica, edilizia e catastale, può essere assunto pari a:
V ˜ € 195000,00

Tale importo V rappresenta il valore di mercato teorico dell'immobile qualora fosse pienamente regolare e liberamente commerciabile, determinato sulla base dei parametri di mercato della zona e delle caratteristiche ordinarie del fabbricato.
Le difformità e gli abusi edilizi riscontrati non incidono sulla suindicata determinazione, in quanto saranno esaminati separatamente nella successiva fase estimativa, nella quale verrà valutata la loro specifica incidenza sul valore effettivo del bene in trattazione nella procedura.

SITUAZIONE DI FATTO
Il fabbricato presenta rilevanti difformità edilizie, in parte realizzate successivamente alle pratiche di sanatoria e non integralmente suscettibili di regolarizzazione.

Le opere abusive risultano, inoltre, connesse alle porzioni potenzialmente sanabili: per cui, l'eventuale demolizione delle parti non regolarizzabili potrebbe interferire anche con le porzioni suscettibili di conservazione.

Per tale motivo, il valore ordinario di mercato (determinato nell'ipotesi di piena regolarità) non può essere direttamente attribuito al bene nelle attuali condizioni di fatto e di diritto.

STIMA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE
Allo stato degli accertamenti effettuati dallo scrivente, non risulta emesso né eseguito alcun provvedimento amministrativo di demolizione relativo alle opere abusive riscontrate.

Il fabbricato conserva, pertanto, una concreta utilità economica derivante dalla possibilità materiale di utilizzo a fini abitativi, sebbene condizionata dalle rilevanti criticità urbanistico-edilizie accertate.

Come precedentemente determinato, il valore unitario ordinario di mercato Vu dell'immobile (nell'ipotesi teorica di piena regolarità) è pari a:
Vu = 1425,00 €/mq .

Per una superficie commerciale complessiva pari a:
Sc = 137 mq , otterremo:
V = Vu x Sc -----> V = 1425,00 €/mq × 137 mq -----> V = € 195225,00
assumibile, in cifra tonda, pari a:
V ˜ € 195000,00 .

Tale valore è riferibile a un immobile pienamente regolare e liberamente commerciabile e non può essere direttamente attribuito al bene nello stato attuale.

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO
Considerata la particolare situazione urbanistico-edilizia in trattazione nella procedura, si ritiene più rappresentativo determinare un valore d'uso convenzionale, inteso quale valore economico dell'utilità ritraibile dal godimento temporaneo dell'immobile nelle condizioni attuali.

A tale scopo viene assunto un orizzonte temporale convenzionale di 15 anni, utilizzato esclusivamente

quale parametro tecnico-estimativo e non già quale previsione circa la durata effettiva dell'attuale situazione o di eventuali futuri provvedimenti amministrativi.

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO ECONOMICO
Dalle indagini effettuate sul mercato delle locazioni nel Comune di Latina, risultano, per immobili comparabili, canoni indicativamente compresi tra i 750,00 €/mese e i 900,00 €/mese.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, si assume quale parametro di riferimento (canone mensile Cm):
Cm = 900,00 €/mese .
Pertanto ne deriva un beneficio economico lordo annuo pari a:
Ca = 900,00 €/mese × 12 mesi = 10800,00 €/anno .

Il procedimento adottato è fondato sulla sommatoria nominale dei benefici economici annui teoricamente ritraibili nell'arco temporale convenzionale considerato (nel nostro caso, come detto, 15 anni).

In termini generali, vale:
Vdu,l = somma dei Ci (con i = 1,...,n)
dove:
Vdu,l = valore d'uso lordo convenzionale;
Ci = beneficio economico lordo riferito al singolo anno;
n = singolo anno compreso nell'orizzonte temporale convenzionale.

Quindi, il valore lordo convenzionale del godimento per 15 anni (che è la durata convenzionale assunta ai fini estimativi) risulta:
Vdu,l = € 10800,00 × 15 = € 162000,00

ADEGUAMENTI ESTIMATIVI
Il valore sopra determinato deve essere rettificato per tenere conto delle specifiche condizioni del bene, con particolare riferimento alle difformità edilizie, alla parziale non sanabilità delle opere, alle limitazioni di commerciabilità e all'incertezza connessa alla durata del godimento.

Al valore d'uso lordo convenzionale Vdu,l si applica, pertanto, una riduzione complessiva del 10%:
€ 162000,00 × 0,90 = € 145800,00

Sul valore Vdu,l ottenuto poc'anzi viene applicato un ulteriore abbattimento del 5%, correlato alle specifiche condizioni della vendita nell'ambito della procedura esecutiva e all'assenza della garanzia per vizi propria della vendita forzata.
Pertanto avremo questo Vdu,l:
€ 145800,00 × 0,95 = € 138510,00

In considerazione della natura estimativa del procedimento, il valore Vdu,l ultimo scritto viene assunto, in cifra tonda, pari a:
Vdu,l ˜ € 138000,00 (euro Centotrentottomila/00).

CONCLUSIONI
Il valore ordinario di mercato dell'immobile, nell'ipotesi di piena regolarità urbanistica, edilizia e catastale, è stato determinato in circa:
€ 195.000,00

Tale valore non risulta tuttavia direttamente attribuibile al bene nelle attuali condizioni, in ragione delle rilevanti difformità edilizie riscontrate e della parziale non sanabilità delle opere.
Assumendo, pertanto, un orizzonte temporale convenzionale di quindici anni e facendo riferimento al beneficio economico derivante dal godimento dell'immobile, opportunamente rettificato in funzione delle criticità del cespite e delle condizioni della vendita forzata, si determina il valore d'uso convenzionale dell'immobile nelle attuali condizioni di fatto e di diritto in:
€ 138000,00 (euro Centotrentottomila/00).

Tale valore è riferito esclusivamente alle condizioni accertate alla data della presente valutazione e non anticipa eventuali future determinazioni degli organi amministrativi competenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100	137,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 138.000,00
				Valore di stima:	**€ 138.000,00**

Signora Giudice, 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. Illustrissima e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina (LT), 31/08/2026

l'esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Fabio Marchetti
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - file: ALL1 foto compendio immobiliare rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL2 visure e planimetrie catastali rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL3 planimetrie di rilievo rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL4 documentazione da accesso agli atti rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL5 ispezioni ipotecarie rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL6 verbali ctu di due sopralluoghi rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL7 APE appartamento Latina fg 149 part 63 sub 6.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL8 geopoi rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL9 estratto riassunto da atti matrimonio rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL10 corrispondenza varia rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL11 perizia immobiliare versione privacy rge 203-2025.pdf
- ✓ Altri allegati - file: ALL12 ricevute invio rel di stima ctu alle parti rge 203-2025.pdf

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100
  Appartamento (si vedano ALL1 e ALL2) posto al piano primo, composto di ingresso-cucina, salone, due camere, bagno e ripostiglio, ubicato in una traversa di via di Torrenuova a Latina LT. La zona di Torrenuova, a Latina, è un'area residenziale periferica, caratterizzata principalmente da villette e piccole palazzine, ma la qualità edilizia non sempre è elevata; trattasi di edilizia "spontanea", prevalentemente sanata attraverso i vari condoni edilizi. È una zona ben collegata al centro città e vicina ai principali servizi, come scuole, supermercati e centri commerciali. Nelle immediate vicinanze, e nel raggio di pochi chilometri, sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, facilmente raggiungibili in auto; non si è a conoscenza dell'esistenza di un servizio di scuolabus. Centri commerciali e supermercati: la zona è servita da grandi supermercati e risulta strategica per raggiungere in breve tempo il centro commerciale "Morbella", sia pure sempre in automobile, ciò in quanto la zona commerciale più vicina è a circa 5-6 Km e si trova in via dei Monti Lepini, ove possiamo trovare anche le fermate del trasporto pubblico locale. Necessita l'uso di veicoli anche per raggiungere il centro di Latina, i servizi principali (ospedali, uffici comunali, scuole superiori) e le stazioni ferroviarie (Latina Scalo), ciò a causa una probabile limitata frequenza del trasporto pubblico locale. Inoltre, essendo una zona residenziale meno centrale, vi è una minore concentrazione di negozi, servizi di quartiere o infrastrutture ricreative, rispetto alle aree centrali o densamente popolate.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 149, Part. 63, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Sotto il profilo urbanistico, sulla base delle verifiche effettuate presso il Comune di Latina e della strumentazione urbanistica vigente, l'immobile ricade in Zona H di P.R.G., a destinazione agricola.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Torre Vittoria n. 125 - già Seconda Traversa, Strada di Torrenuova, 04100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 149, Part. 63, Sub. 6, Categoria A3	**Superficie**	137,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in questione è in buono stato di conservazione (vedasi ALL1 foto). L'edificio in cui è ubicato e le parti in comune fra i comproprietari (non condomini) - parti comuni come le scale, i cancelli, il cortile - necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento (si vedano ALL1 e ALL2) posto al piano primo, composto di ingresso-cucina, salone, due camere, bagno e ripostiglio, ubicato in una traversa di via di Torrenuova a Latina LT. La zona di Torrenuova, a Latina, è un'area residenziale periferica, caratterizzata principalmente da villette e piccole palazzine, ma la qualità edilizia non sempre è elevata; trattasi di edilizia "spontanea", prevalentemente sanata attraverso i vari condoni edilizi. È una zona ben collegata al centro città e vicina ai principali servizi, come scuole, supermercati e centri commerciali. Nelle immediate vicinanze, e nel raggio di pochi chilometri, sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, facilmente raggiungibili in auto; non si è a conoscenza dell'esistenza di un servizio di scuolabus. Centri commerciali e supermercati: la zona è servita da grandi supermercati e risulta strategica per raggiungere in breve tempo il centro commerciale "Morbella", sia pure sempre in automobile, ciò in quanto la zona commerciale più vicina è a circa 5-6 Km e si trova in via dei Monti Lepini, ove possiamo trovare anche le fermate del trasporto pubblico locale. Necessita l'uso di veicoli anche per raggiungere il centro di Latina, i servizi principali (ospedali, uffici comunali, scuole superiori) e le stazioni ferroviarie (Latina Scalo), ciò a causa una probabile limitata frequenza del trasporto pubblico locale. Inoltre, essendo una zona residenziale meno centrale, vi è una minore concentrazione di negozi, servizi di quartiere o infrastrutture ricreative, rispetto alle aree centrali o densamente popolate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai Sigg. **** Omissis **** , nato a **** Omissis **** , e **** Omissis **** , nata a **** Omissis **** , nonché dalla loro figlia **** Omissis **** nata a **** Omissis **** . Dalle dichiarazioni rese dagli occupanti e dalla documentazione anagrafica acquisita presso il competente Comune, risulta che, pur essendo i genitori (cioè gli esecutati) separati/divorziati (vedasi ALL9), tutte e tre le dette persone convivono presso l'immobile e costituiscono un unico nucleo familiare anagrafico. Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (ALL9), emerge che i coniugi esecutati hanno contratto matrimonio in data **** Omissis **** presso il Comune di **** Omissis **** . Tale documento riporta, altresì, che, con provvedimento del Tribunale di **** Omissis **** n. **** Omissis **** , è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi e che, con successiva sentenza del Tribunale di **** Omissis **** n. **** Omissis **** , è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con riferimento al regime patrimoniale, dal detto estratto (ALL9) non risultano annotazioni relative all'adozione della separazione dei beni o di altre convenzioni matrimoniali; pertanto, si desume l'applicazione del regime legale della comunione dei beni, ciò in quanto si è in assenza, a oggi, di elementi documentali di segno contrario. Permangono, tuttavia, alcuni aspetti che non possono essere accertati sulla base del solo estratto di matrimonio prodotto (ALL9), in quanto il documento non consente di accertarli - ciò detto, a parere dello scrivente non paiono, tuttavia, di grande interesse nell'ambito della presente procedura esecutiva -, aspetti quali i seguenti: - le cause che hanno determinato la separazione degli esecutati e il successivo scioglimento del loro vincolo matrimoniale; - il contenuto degli accordi di separazione consensuale omologati dal Tribunale di **** Omissis **** ; - l'eventuale previsione di assegni di mantenimento o di altre obbligazioni economiche tra i coniugi; - le determinazioni assunte in ordine all'affidamento, al collocamento e al mantenimento di eventuali figli; - l'eventuale assegnazione della casa famigliare; - le motivazioni poste a fondamento della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio; - ogni ulteriore statuizione di natura patrimoniale o personale contenuta nei provvedimenti del detto Tribunale. Pertanto, il detto documento (ALL9) costituisce prova dell'avvenuta celebrazione del		

	matrimonio e delle successive annotazioni di separazione consensuale e di cessazione degli effetti civili dello stesso, ma non consente di ricostruire il contenuto dei relativi provvedimenti giudiziari, per i quali sarebbe necessaria l'acquisizione delle corrispondenti sentenze e dei verbali di omologa.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Latina il 08/09/2025
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
  Iscritto a LATINA il 15/02/2007
  Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 60.000,00 Tasso interesse annuo 5.97% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 120.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI LA BANCA HA CONCESSO A MUTUO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.1993 N. 385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO DENOMINATO "T.U.", ALLA PARTE MUTUATARIA, SIGNOR **** Omissis **** LA SOMMA DI EURO 60.000,00; LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ISCRIVENDO ATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATAMEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE PAGABILI AD OGNI FINE MESE, COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, AL TASSO APPRESSO INDICATO, CON INIZIO DA QUELLA SCADENTE IL 31 MARZO 2007. II RIMBORSO DEL CAPITALE E' SVILUPPATO SECONDO IL METODO A RATE COSTANTI POSTICIPATE, O "FRANCESE" IN FUNZIONE DI: A) CAPITALE RESIDUO; B) VITA RESIDUA; C) TASSO CONTRATTUALIZZATO. LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO CHE GLI INTERESSI, CALCOLATI SULLA SOMMA MUTUATA ENON RIMBORSATA, SARANNO CALCOLATI IN FUNZIONE DEI GIORNI EFFETTIVI (ANNO CIVILE) E DEL DIVISORE 365. IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA DEL 5,97% NOMINALE ANNUO, SIA ESSO DIPREAMMORTAMENTO O AMMORTAMENTO. LE PARTI CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E NON PAGATO, ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, SI PRODURRANNO DI DIRITTO INTERESSI DI MORA PARI AL TASSO DI INTERESSE INDICATO AL PUNTO 2 DEL PRESENTE ARTICOLO MAGGIORATO DI UNULTERIORE SPREAD NELLA MISURA FISSA DI DUE PUNTI PERCENTUALI ANNUI. II MUTUATARIO ACCETTA AI SENSI DELLA DELIBERA CICR DEL 9 FEBBRAIO 2000, LA CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO, AL TASSO INNANZI PATTUITO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA SINO ALL'EFFETTIVO PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA. SUGLI INTERESSI DI MORA COME SOPRA DETERMINATI, NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.