

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonietti Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	11
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	13

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	22
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E. ....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 221.152,01</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 .....	41

In data 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Antonietti Alessio, con studio in Piazzale Natale Prampolini, 1 - 04100 - Latina (LT), email alessioantonietti@gmail.com, PEC alessio.antonietti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 (Coord. Geografiche: latitudine 41.434246, longitudine 12.899444)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424 (Coord. Geografiche: latitudine 41.4339332, longitudine 12.8983935)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

La villetta è situata nella zona periferica SUD del Comune di Latina, si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone dei seguenti locali abitativi: soggiorno-pranzo, cucina-tinello, n.2 camere da letto, bagno e disimpegno, oltre a n.2 terrazze ed un ampio cortile pertinenziale.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza di costruzione n. 12458 rilasciata dal Comune di Latina in data 07.07.1969. Per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 18.05.1973.

Dalla verifica di conformità edilizia sono state riscontrate delle difformità edilizie ed in particolare:

- la realizzazione del piano terra ad una quota maggiore pari a 0,65 m. contro 0,30 m. previsti da progetto;
- l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-EST d'ingresso;
- l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-OVEST;
- la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato accessibile per mezzo di una rampa;
- la diversa partizione degli spazi interni;
- la diversa forometria delle finestre nei paramenti murari;
- la realizzazione di fabbricati nel cortile senza autorizzazione edilizia;

per le quali sono necessarie delle opere edili di demolizione e ripristino dello stato legittimo e successivamente la sanatoria per mezzo di SCIA per accertamento di conformità art.36 del DPR 380/2001.

Il cortile è interamente recintato e provvisto di un ampio cancello carrabile.

La strada Nascosa permette il rapido collegamento con la via Antonio Pennacchi per raggiungere il centro urbano di Latina ed il lido e l'immissione sulla S.S. 148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

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.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Il terreno è localizzato nel quadrante SUD del Comune di Latina lungo la strada Nascosa. Di forma rettangolare regolare pianeggiante, il terreno è attualmente coltivato ad uliveto. L'accessibilità avviene attraversando il cortile del Bene 1, anch'esso pignorato di proprietà dell'esecutato e posto in vendita nel Lotto n.1, per mezzo dell'apertura della recinzione nel confine SUD-OVEST. Il perimetro di confine è interamente recintato con rete in ferro e paletti di cls. Dalle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Latina la destinazione urbanistica è H: rurale. La strada Nascosa si connette agevolmente con la via Antonio Pennacchi di collegamento con il centro urbano e con il Lido, e da questa con la S.S.148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

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

### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

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

Dall'esame della documentazione risulta depositata da parte attrice con l'atto introduttivo il Certificato ipotecario n.ro LT 27410 anno 2024 relativo al soggetto esecutato:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sesso:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato/a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Periodo : dal 13/02/2002 al 15/04/2024

Trascrizioni a favore e contro, e per le Iscrizioni contro, con allegate in copia le note delle formalità.

Risultano inoltre depositati nel fascicolo della procedura:

- certificato storico catastale prot. LT0024884/2024 del 15/04/2024 degli immobili pignorati;
- estratto di mappa.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

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

Dall'esame della documentazione risulta depositata da parte attrice con l'atto introduttivo il Certificato ipotecario n.ro LT 27410 anno 2024 relativo al soggetto esecutato:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sesso:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato/a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

Periodo : dal 13/02/2002 al 15/04/2024

Trascrizioni a favore e contro, e per le Iscrizioni contro, con allegate in copia le note delle formalità.

Risultano inoltre depositati nel fascicolo della procedura:

- certificato storico catastale prot. LT0024884/2024 del 15/04/2024 degli immobili pignorati;
- estratto di mappa.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

L'atto di provenienza è stato depositato agli atti della procedura.

Il sottoscritto in data 06.06.2025 per mezzo PEC ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate il certificato di definita valutazione relativo all'atto di provenienza.

In risposta il giorno 24.06.2025 è stato ricevuto il certificato richiesto dal quale si legge testualmente:

"Che l'atto di compravendita di nuda proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto presso la Conservatoria di Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Latina (LT), identificato catastalmente presso il NCEU Comune di Latina al foglio 203 - Particella 133 e 104, non è stato oggetto di rettifica da parte dell'Ufficio; pertanto il valore dichiarato deve intendersi definito."

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

L'atto di provenienza è stato depositato agli atti della procedura.

Il sottoscritto in data 06.06.2025 per mezzo PEC ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate il certificato di definita valutazione relativo all'atto di provenienza.

In risposta il giorno 24.06.2025 è stato ricevuto il certificato richiesto dal quale si legge testualmente:

"Che l'atto di compravendita di nuda proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto presso la Conservatoria di Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Latina (LT), identificato catastalmente presso il NCEU Comune di Latina al foglio 203 -Particella 133 e 104, non è stato oggetto di rettifica da parte dell'Ufficio; pertanto il valore dichiarato deve intendersi definito."

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

L'unità immobiliare dall'estratto di mappa catastale e dalle risultanze delle visure catastali risulta confinante con i seguenti terreni:

- versante NORD-EST con il terreno identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina Foglio 203 part. 198 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- versante SUD-OVEST con il terreno pignorato Bene 2 posto anch'esso in vendita nell'esecuzione identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina Foglio 203 part. 104 di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto;
- versante SUD-EST con il terreno identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 203 part. 132 sub 12 bene comune non censibile dei sub 8, 9 e 10;
- versante NORD-OVEST con l'immobile identificato catastalmente al NCT Foglio 203 part. 269 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

L'unità immobiliare dall'estratto di mappa catastale e dalle risultanze delle visure catastali risulta confinante con i seguenti immobili:

- versante NORD-EST con il Bene 1 posto in vendita nell'esecuzione anch'esso al Lotto n.1, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina al Foglio 203 part. 133 di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto;
- versante SUD-OVEST con il terreno identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina al Foglio 203 part. 436 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- versante SUD-EST con il terreno identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina al Foglio 203 part. 132 sub 12 bene comune non censibile dei sub 8, 9 e 10;
- versante NORD-OVEST con l'immobile identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina al Foglio 203 part. 269 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il terreno identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina al Foglio 203 part.436 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	94,97 mq	120,42 mq	1	120,42 mq	3,00 m	Terra
Terrazza 1	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	Terra
Terrazza 2	11,82 mq	11,82 mq	0,30	3,55 mq	0,00 m	Terra
Cortile	602,10 mq	602,10 mq	0,10	60,21 mq	0,00 m	
Cortile	1357,90 mq	1357,90 mq	0,02	27,16 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>214,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>214,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 15.05.2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile ed è stato rilevato dimensionalmente il fabbricato.

Sono state elaborate le tavole di rilievo denominate :

- TAV.1 rilievo dello stato attuale P.T.;
- TAV.2 rilievo dello stato attuale P.S1;
- TAV.3 rilievo dello stato attuale fabbricati abusivi.

E' stata quindi verificata la regolarità edilizia dello stato attuale rispetto al progetto autorizzato dove, come indicato nel capitolo "regolarità edilizia", sono state riscontrate delle difformità edilizie non sanabili che richiedono degli interventi di demolizione a ripristino dello stato legittimo.

In particolare per quanto riguarda le 2 terrazze poste sulle facciate NORD-EST d'ingresso e NORD-OVEST, realizzate in difformità rispetto al progetto autorizzato, la superficie complessiva non residenziale supera la tolleranza massima prevista da normativa, pertanto è prevista la parziale demolizione della terrazza sul versante NORD - EST.

Nella consistenza sono quindi state computate le seguenti superfici che complessivamente risultano pari alla superficie non residenziale di progetto oggetto di licenza di costruzione:

- terrazza 1 = 10,00 mq.
- terrazza 2 = 11,82 mq.

La superficie di ornamento del giardino o cortile pertinenziale, come indicato nel manuale dell'Agenzia delle Entrate "Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI" viene computata nel seguente modo :

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Quindi considerato che la superficie del terreno dalla visura catastale è pari a 2.102 mq. ed essendo complessivamente la superficie residenziale e non residenziale circa 142,24 mq., per differenza la superficie netta del cortile risulta:

Superficie netta cortile = 2.102 - 142,24 = 1.960 mq.

Per il criterio di omogeneizzazione la quota pari a 5 volte la superficie lorda viene omogeneizzata al 10% mentre la parte eccedente al 2%.

Superficie omogeneizzata cortile al 10% = 5 x 120,42 mq. x 10% = 60,21 mq.

Superficie omogeneizzata cortile al 2% = (1.960 mq. - 602,10 mq.) x 2% = 27,16 mq.

La superficie del locale di deposito posto al piano seminterrato pari a circa 50,40 mq. non viene considerata essendo stato realizzato in difformità rispetto al progetto e dovendo essere ripristinato lo stato legittimo.

I fabbricati posti sul versante SUD-OVEST a ridosso del confine del cortile essendo realizzati in assenza di titolo edilizio sono anch'essi oggetto di demolizione a ripristino e pertanto le superfici non vengono considerate.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1900,00 mq	1900,00 mq	1	1900,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1900,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il dato di superficie è stato rilevato dalla visura catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2002 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 133, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano Terra
Dal 13/02/2002 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 133, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano Terra
Dal 13/02/2002 al 10/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 133, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano Terra
Dal 10/05/2003 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 133, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano Terra

Dall'esame della visura storico catastale n.T40475/2025 del 13/05/2025 relativa all'immobile pignorato e dall'atto di provenienza risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 203, Part. 104 Qualità Seminativo Cl.3 Reddito dominicale € 21,49 Reddito agrario € 16,68
Dal 13/02/2002 al 10/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 203, Part. 104 Qualità Seminativo Cl.3 Reddito dominicale € 21,49 Reddito agrario € 16,68
Dal 10/05/2003 al 13/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 203, Part. 104 Qualità Seminativo Cl.3 Reddito dominicale € 21,49 Reddito agrario € 16,68

Dall'esame della visura storico-catastale dell'immobile acquisita con prot. n.T43784/2025 del 13/05/2025 confrontata con l'atto di provenienza risulta che i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	133		2	A3	2	5 vani		271,14 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La verifica di conformità catastale è stata effettuata per mezzo del confronto del rilievo dello stato attuale con l'ultima planimetria catastale agli atti depositata in data 31.07.1972 ed acquisita con l'accesso agli atti del catasto prot.n.75528 del 26/05/2025.

E' stata quindi elaborata la "Tav.4 Verifica di conformità catastale" nella quale sono evidenziate le difformità catastali rilevate ed in particolare:

- l'ampliamento della superficie utile lorda oltre la tolleranza del 2% prevista da normativa;
- l'ampliamento della superficie delle terrazze 1 sul fronte NORD-EST d'ingresso e della terrazza 2 sul fronte NORD- OVEST oltre la tolleranza del 2% prevista da normativa;
- la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato con ingresso indipendente accessibile per mezzo di una rampa comportante l'aumento del numero di vani e della superficie catastale;
- la diversa partizione degli spazi interni e la diminuzione del numero di vani dovuta all'apertura del tramezzo divisorio della cucina e tinello realizzando un unico vano;
- la diversa partizione degli spazi interni dovuta al diverso posizionamento dei tramezzi divisorii del bagno con le camere ed il disimpegno oltre la tolleranza del 2% prevista da normativa;
- diverso posizionamento delle porte del soggiorno-pranzo e della cucina-tinello;
- la diversa forometria della portafinestra e finestra della cucina - tinello oltre la tolleranza del 2% prevista da normativa;
- la diversa forometria della finestra del bagno di superficie inferiore oltre la tolleranza del 2% prevista da normativa;
- la realizzazione sul versante SUD-OVEST del cortile pertinenziale di fabbricati non accatastati e senza titolo autorizzativo destinati al deposito, ricovero di attrezzi agricoli e porcilaia/pollaio che sono contrassegnati nella Tavola 3 di rilievo con le lettere A, B, C, D, E, F, G.

Inoltre si fa presente che facendo il confronto dell'estratto di mappa e la foto aerea per mezzo del portale S.I.T. Sistema informativo territoriale della Provincia di Latina, si evince che il posizionamento del fabbricato sulla mappa non è corretto e pertanto deve essere aggiornato.

Essendo che le difformità rilevate, come illustrato nel capitolo "Regolarità edilizia", sono solo parzialmente sanabili sotto il profilo edilizio-urbanistico, ed essendo previsto il ripristino dello stato legittimo in conformità alla licenza edilizia n.12458 del 07/07/1969, non è possibile al sottoscritto effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
203	104				Seminativo	3		21,49 €	16,68 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo effettuato il 15.05.2025 con i dati rilevati dalla visura catastale si riscontra che è indicata erroneamente la qualità del terreno di tipo seminativo, mentre attualmente la coltura in atto è oliveto.

Pertanto è necessario effettuare l'aggiornamento catastale dei dati di classamento della qualità.

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Durante il sopralluogo effettuato in data 15.05.2025 è stata presa visione dello stato manutentivo dell'esterno del fabbricato e dei locali abitativi interni, delle finiture e degli impianti esistenti.

In particolare all'esterno si evidenzia:

- la terrazza di ingresso sul versante NORD-EST presenta delle lesioni della pavimentazione dovute al cedimento differenziato del basamento, ed un degrado diffuso sulle pareti di bordo dello stesso basamento con macchie di umidità e distaccamenti di intonaco in corrispondenza della rampa di scale;
- distaccamenti dell'intonaco in corrispondenza dello spigolo della muratura in prossimità dell'ingresso;
- stato di dissesto della pavimentazione esterna in cls di ingresso del cortile;
- sul versante SUD-OVEST in prossimità della recinzione di confine sono realizzati dei fabbricati di deposito e ricovero attrezzi senza autorizzazione in stato di degrado
- deposito di un cumulo di sterpaglia e legna accatastata sul versante SUD-EST del cortile;
- deposito di un cumulo di materiale edile laterizi e pietre sul versante SUD-OVEST in prossimità della recinzione di confine.

All'interno dell'abitazione lo stato manutentivo è in generale sufficiente, in particolare si evidenzia:

- le finiture di pavimentazione e rivestimenti di bagno e cucina sono vetuste ma in buone condizioni;
- gli impianti (idrico, elettrico, termico, gas cucina) sono funzionanti ed efficienti;
- le pareti presentano localmente delle macchie di umidità nel bagno e nelle pareti della cucina-tinello dovute ad infiltrazioni dal lastrico di copertura.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

Il terreno è di forma rettangolare, pianeggiante, morfologicamente regolare, con coltivazione di oliveto ed alberature in buone condizioni.

I confini sono recintati in rete di ferro e paletti di cls in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Non si evidenziano parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Dalla certificazione allegata all'atto di provenienza e rilasciata dall'ufficio amministrativo degli usi civici della Regione Lazio il 01/07/1989 prot. n. 4548/C e il 09/06/1989 n. 3695/C risulta che il terreno su cui è realizzato il fabbricato è privato e non gravato da usi civici.

Si precisa che attualmente l'accessibilità al cortile dell'unità immobiliare pignorata avviene passando attraverso la strada privata identificata catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 203 part. 132 sub 12 che risulta un bene comune non censibile delle unità immobiliari identificate dal sub 8,9,10, di proprietà dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' stato quindi effettuato l'accertamento dell'eventuale esistenza di una servitù di passaggio gravante sulla strada indicata a favore dell'unità immobiliare pignorata.

Dall'atto di provenienza atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non si evidenziano riferimenti a servitù di passaggio.

Nell'art. 4 "Precisazioni" dell'atto di provenienza si legge testualmente: "Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se esistenti".

Si è pertanto ritenuto necessario approfondire la questione verificando gli atti relativi al terreno di cui fa parte la strada in oggetto.

Dall'elaborato planimetrico catastale relativo all'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 203 part. 132 depositato il 20/12/1986 risulta che il terreno di cui è parte la strada era precedentemente identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina dal Foglio 203 part. 106.

E' stata quindi effettuata l'ispezione ipotecaria n. T128022 del 26/06/2025 relativa al terreno identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina al Foglio 203 part. 106 dalla quale non risultano formalità relative a servitù di passaggio.

E' stata quindi effettuata la visura presso l'Archivio Notarile di Latina dell'atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al reg.part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo al trasferimento di proprietà del terreno identificato dalla part.106 da parte dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui non si rilevano servitù di passaggio a favore del terreno di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

All'art.3 dell'atto in questione si legge testualmente che: "La vendita è fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni

e ragioni, accessi e recessi, adiacenze e pertinenze, annessi e connessi, usi e servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dai venditori diritto di possedere e godere per acquisto di maggiore superficie da loro fatto dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Latina del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reg.to a Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vol.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità."

Pertanto agli atti non risultano servitù attive a favore dell'unità immobiliare pignorata gravanti sulla strada.

Riguardo l'accessibilità al cortile l'esecutato riferisce che è da sempre stata permessa transitando per la strada sopraindicata.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Dalla certificazione allegata all'atto di provenienza e rilasciata dall'ufficio amministrativo degli usi civici della Regione Lazio il 01/07/1989 prot. n. 4548/C e il 09/06/1989 n. 3695/C risulta che il terreno è privato e non gravato da usi civici.

Si precisa che attualmente l'accessibilità al terreno Bene n.2 avviene passando attraverso il cortile del Bene 1 anch'esso posto in vendita al Lotto n.1.

Quest'ultimo a sua volta ha accessibilità dalla strada privata identificata catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 203 part. 132 sub 12 che risulta un bene comune non censibile delle unità immobiliari identificate dal sub 8,9,10, di proprietà dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' stato quindi effettuato l'accertamento dell'eventuale esistenza di una servitù di passaggio gravante sulla strada indicata a favore dell'unità immobiliare pignorata.

Dall'atto di provenienza atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Racc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non si evidenziano riferimenti a servitù di passaggio.

Nell'art. 4 "Precisazioni" si riporta testualmente: "Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se esistenti".

Si è pertanto ritenuto necessario approfondire la questione verificando gli atti relativi al terreno di cui fa parte la strada in oggetto.

Dall'elaborato planimetrico catastale relativo all'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 203 part. 132 depositato il 20/12/1986 risulta che il terreno di cui è parte la strada era precedentemente identificato catastalmente al NCT del Comune di Latina dal Foglio 203 part. 106.

E' stata quindi effettuata l'ispezione ipotecaria n. T128022 del 26/06/2025 relativa al terreno identificato catastalmente al NCEU del Comune di Latina al Foglio 203 part. 106 dalla quale non risultano formalità relative a servitù di passaggio.

E' stata quindi effettuata la visura presso l'Archivio Notarile di Latina dell'atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al reg.part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo al trasferimento di proprietà del terreno identificato dalla part.106 da parte dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da cui non si rilevano servitù di passaggio a favore del terreno di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

All'art.3 dell'atto in questione si legge testualmente che: "La vendita è fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessi e recessi, adiacenze e pertinenze, annessi e connessi, usi e servitù attive e passive, così come si possiede e si ha dai venditori diritto di possedere e godere per acquisto di maggiore superficie da loro fatto dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Latina del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reg.to a Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vol.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità."

Pertanto agli atti non risultano servitù attive gravanti sulla strada a favore dei Beni 1 e 2 pignorati.

Riguardo il cortile del Bene 1 l'esecutato riferisce che da sempre ne è stata permessa l'accessibilità transitando per la strada sopraindicata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Il fabbricato della tipologia a villino residenziale è di tipo isolato, sviluppato su un unico livello rialzato. L'esposizione sui 4 lati e le ampie finestre permettono una buona illuminazione naturale dei locali interni. L'appartamento si compone dei seguenti locali: soggiorno-pranzo, cucina-tinello, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, ingresso e disimpegno.

Sul fronte d'ingresso lato NORD-EST è realizzata un'ampia terrazza pavimentata parzialmente coperta su cui si apre la portafinestra del soggiorno-pranzo e l'ingresso, mentre sul lato NORD-OVEST è realizzata una terrazza coperta su cui si aprono la portafinestra e la finestra della cucina-tinello.

Entrambe le terrazze dalle verifiche di conformità edilizia risultano realizzate in difformità dal progetto in quanto hanno una superficie maggiore in ampliamento.

L'altezza utile interna rilevata è di circa 3,00 m.

Al piano seminterrato è stato realizzato in difformità edilizia dal progetto un locale di deposito raggiungibile per mezzo di una rampa carrabile.

Dalla relazione di visita e collaudo redatto dall'ing.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 03/08/1972 e depositato presso la prefettura di Latina prot.n. 9337 del 06.04.1973 si rilevano informazioni sulle opere ed in particolare:

- solaio di copertura praticabile;
- muratura portante in blocchi di tufo squadri dello spessore di 30 cm.;
- cordoli di coronamento dei solai e sulla fondazione in c.a.;
- piattabande in c.a. di modesta luce;
- travi di modesta luce in c.a. su pilastro in muratura di mattoni del portico;
- fondazioni delle murature in pietrame calcareo di 70 cm. per una profondità di 130 cm. sotto il piano di campagna, realizzate su terreno sabbioso di buona consistenza;
- n. 2 balconi della sporgenza di 1,20 m. coperti da elementi pensili di uguale luce;
- solai brevettati in latero cemento prefabbricati della ditta Lory di Latina, aventi luce libera massima di 5,50 m. altezza 18+2 cm., interasse delle nervature 50 cm, cemento tipo 730, ferro acciaiolo Box Aq60.

Durante il sopralluogo effettuato in data 15.05.2025 è stata presa visione dell'esterno del fabbricato e dei locali abitativi interni, delle finiture e degli impianti esistenti.

In particolare dell'interno ed esterno si evidenziano:

- il paramento murario è intonacato al civile e tinteggiato di color viola;
- la pavimentazione delle terrazze è in ceramica color beige di formato medio;
- le pavimentazioni di cucina-tinello, ingresso, disimpegno e camere da letto sono in lastre di marmittoni;
- la pavimentazione del soggiorno-pranzo è in lastre di marmo chiaro;
- la pavimentazione del bagno è in ceramica bianca di formato 20x20;
- i sanitari del bagno in ceramica smaltata: lavandino, bidet, tazza wc, cassetta a zaino e vasca da bagno;
- le porte interne in legno tamburato color noce;
- le porte della cucina-tinello e soggiorno-pranzo sono in legno tamburato color noce e vetro smerigliato;
- i rivestimenti della cucina per un'altezza di circa 2,20 m. sono in ceramica bianca di formato 20x20;
- i rivestimenti del bagno per un'altezza di circa 2,10 m. sono in ceramica bianca di formato medio 20x25;

- le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono tinteggiate di bianco;
- gli infissi in alluminio con vetrocamera verniciati di bianco con tapparella avvolgibile;
- elementi radianti in ghisa su tutti i locali dell'impianto termico con caldaia tradizionale esterna;
- split climatizzatori installati sulle due camere da letto con un'unica unità esterna;
- parapetti delle terrazze in ferro verniciato.

L'ampia area cortilizia è in parte coltivata ad oliveto e in parte è prato.

L'intero perimetro di confine è recintato in rete di ferro zincato con paletti in cls, mentre un'ampia apertura sulla rete di confine SUD-OVEST permette di accedere sul terreno Bene n.2 identificato dalla part.104.

L'accessibilità al cortile avviene per mezzo di un cancello carrabile in ferro verniciato aperto su una strada privata di proprietà di terzi identificata catastalmente al NCEU Comune di Latina al Foglio 203 part.132 sub 12. L'area pavimentata sul versante d'ingresso NORD-OVEST consente il parcheggio di automobili ed un ampio spazio di manovra.

Il cortile è dotato di un pozzo idrico collocato sul versante SUD-OVEST dietro il fabbricato abusivo contraddistinto nella Tavola n.3 con la lettera F.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Il terreno è posto in una zona periferica nel quadrante SUD del Comune di Latina, l'altimetria della città di Latina è di circa 21 m. s.l.m., presenta una conformazione planimetrica rettangolare regolare ed ha una s.a.u. superficie agricola utilizzata di circa 1.900 mq. con la coltivazione ad oliveto.

Il terreno dal punto di vista litologico è caratterizzato da depositi di duna antica costituiti da sabbie rosse eoliche più o meno commiste a argille e lenti ghiaioso-ciottolose.

Dalle previsioni di P.R.G. Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Latina la destinazione urbanistica del terreno è H = rurale.

Il perimetro di confine è interamente recintato con rete metallica e paletti di cls.

L'accessibilità avviene passando per un'apertura nella rete del lato SUD-OVEST del cortile del Bene 1 anch'esso pignorato di proprietà dell'esecutato e posto in vendita nel Lotto n.1.

Il terreno è fornito di un impianto di irrigazione esterna con tubi in PVC.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente titolo di usufruttuaria e dall'esecutato.

Il giorno 06.06.2025 il sottoscritto ha inviato per mezzo PEC all'ufficio Anagrafe del Comune di Latina la richiesta di certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato, a risposta della quale è stata ricevuta PEC in data 10.06.2025 con allegato il certificato anagrafico prot. ANPR 2395666463 rilasciato dall'ufficiale di anagrafe in data 10.06.2025.

Dalle risultanze del certificato anagrafico si evidenzia che l'esecutato:

Cognome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

risulta nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Risulta di Stato libero.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nome: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Cognome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Risulta iscritto all'indirizzo : strada Nascosa n.5424 nel Comune di Latina (LT).

Copia del certificato anagrafico viene allegato alla presente CTU.

E' stata inoltre inviata il giorno 13/05/2025 la richiesta di verifica di registrazione atti privati all'Agenzia delle Entrate.

In risposta alla richiesta di verifica l'ufficio trasmetteva il 23/05/2025 con prot. 67714/2025 la seguente comunicazione che si riporta testualmente:

"Con riferimento alla richiesta presentata in qualità di Consulente tecnico d'ufficio da parte del Tribunale di Latina relativamente all'esecuzione n. 102/2024 attivata sull'immobile sito in strada Nascosa n. 5424 nel Comune di Latina (LT), identificato catastalmente presso il NCEU Comune Latina Foglio 203 part. 133, nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si comunica che non risultano registrazioni di atti privati, contratti di locazione e/o di comodato d'uso relativi all'immobile pignorato."

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Il terreno risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente titolo di usufruttuaria e dall'esecutato.

Il giorno 06.06.2025 il sottoscritto ha inviato per mezzo PEC all'ufficio Anagrafe del Comune di Latina la richiesta di certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato, a risposta della quale è stata ricevuta PEC in data 10.06.2025 con allegato il certificato anagrafico prot. ANPR 2395666463 rilasciato dall'ufficiale di anagrafe in data 10.06.2025.

Dalle risultanze del certificato anagrafico si evidenzia che l'esecutato:

Cognome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

risulta nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Risulta di Stato libero.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nome: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Cognome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nome : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Risulta iscritto all'indirizzo: strada Nascosa n.5424 nel Comune di Latina (LT).

Copia del certificato anagrafico viene allegato alla presente CTU.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2002	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita e cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Celeste	13/02/2002	52097	13381
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Latina	06/03/2002	6128	4480
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	04/03/2002	1191			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del notaio Giuseppe Celeste di Latina del 13/02/2002 Rep. 52097 Racc. 13381 è già depositato nel fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità ed in particolare l'ispezione n. T109458 del 06/06/2025 dalla quale non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.

Inoltre sono state effettuate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- ispezione n. T1 110613 del 06/06/2025 relativa alla nota di trascrizione del 06/03/2002 Reg.part.4481 Reg.gen.6129 dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/02/2002;
- ispezione n. T1 55243 del 17/07/2025 relativa alla nota di trascrizione del 06/03/2002 Reg.part.4480 Reg.gen.6128 dell'atto di compravendita del 13/02/2002;
- ispezione n. T1 56778 del 17/07/2025 nota di iscrizione del 09.02.2023 reg.part. 345 reg.gen.3866 dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2002	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita e cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Celeste	13/02/2002	52097	13381
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Latina	06/03/2002	6128	4480
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	04/03/2002	1191	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del notaio Giuseppe Celeste di Latina del 13/02/2002 Rep. 52097 Racc. 13381 è già depositato nel fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha effettuato l'ispezione ipotecaria di aggiornamento delle formalità dell'immobile ed in particolare l'ispezione n.T111387 del 06/06/2025 dalla quale non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.

Si fa presente che nell'elenco delle formalità non risultano indicate le seguenti note di trascrizione:

- nota di trascrizione del 06/03/2002 Reg.part.4480 Reg.gen.6128 dell'atto di compravendita del 13/02/2002;
- nota di trascrizione del 06/03/2002 Reg.part.4481 Reg.gen.6129 dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/02/2002;
- nota di iscrizione del 09.02.2023 reg.part. 345 reg.gen.3866 dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

per le quali sono state effettuate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- ispezione n. T1 55243 del 17/07/2025 relativa alla nota di trascrizione del 06/03/2002 Reg.part.4480 Reg.gen.6128 dell'atto di compravendita del 13/02/2002;
- ispezione n. T1 110613 del 06/06/2025 relativa alla nota di trascrizione del 06/03/2002 Reg.part.4481 Reg.gen.6129 dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/02/2002;
- ispezione n. T1 56778 del 17/07/2025 nota di iscrizione del 09.02.2023 reg.part. 345 reg.gen.3866 dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Le ispezioni ipotecarie effettuate vengono allegare alla presente CTU.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Latina aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 09/02/2023  
Reg. gen. 3866 - Reg. part. 345  
Importo: € 66.372,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 19/12/2022  
N° repertorio: 2008  
N° raccolta: 2022
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 24/11/2023  
Reg. gen. 30533 - Reg. part. 3226  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 12/04/2024  
Reg. gen. 9595 - Reg. part. 7544  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono indicativamente i seguenti:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)
- imposta di bollo 59€
- taxa ipotecaria 35€

Si precisa che, per quanto riguarda l'imposta ipotecaria per le note di cancellazione/restrizione di ipoteca, l'Agenzia delle Entrate con Circolare n.8 del 04/03/2015 ha stabilito che "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."

Pertanto l'importo degli oneri per le cancellazioni/restrizioni sarà determinata dall'ufficio competente all'atto della presentazione della richiesta essendo noto l'importo di aggiudicazione dei beni.  
Il minimo dell'imposta ipotecaria è stata stabilita in 200€.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche giudiziali consistono nella imposta ipotecaria calcolata sul valore d'ipoteca al 0,50 % con un minimo di 200€, l'imposta di bollo 59€ e la taxa ipotecaria in misura fissa di 35€.

Pertanto si stima che gli oneri di cancellazione per le formalità da cancellazione/restrizione sono i seguenti:

- nota di cancellazione di Iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta a Latina con presentazione n.130 del 09/02/2023 Reg. part. 345 Reg. gen. 3866

imposta ipotecaria sul valore dell'ipoteca 0,5% con un minimo 200€

imposta di bollo 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione di Iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta a Latina con presentazione n.17 del 24/11/2023 Reg. part. 3226 Reg. gen. 30533

imposta ipotecaria sul valore dell'ipoteca 0,5% con un minimo 200€

imposta di bollo 59€

tassa ipotecaria = 35€

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina con presentazione n.31 del 12.04.2024 Reg. gen.9595 Reg. part.7544

imposta ipotecaria minimo = 200€

imposta di bollo 59€

tassa ipotecaria 35€

Totale = minimo 294€

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare l'Ispezione ipotecaria n. T109458 del 06/06/2025 di aggiornamento delle formalità relativa all'immobile pignorato identificato al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) Foglio 203 part.133 dalla quale non risultano formalità pregiudizievoli successive al pignoramento.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Latina aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 09/02/2023

Reg. gen. 3866 - Reg. part. 345

Importo: € 66.372,26

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 19/12/2022

N° repertorio: 2008

N° raccolta: 2022

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 24/11/2023

Reg. gen. 30533 - Reg. part. 3226

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 789

#### **Trascrizioni**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

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

Trascritto a Latina il 12/04/2024

Reg. gen. 9595 - Reg. part. 7544

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono indicativamente i seguenti:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo 200€)

- imposta di bollo 59€

- tassa ipotecaria 35€

Si precisa che, per quanto riguarda l'imposta ipotecaria per le note di cancellazione/restrizione di ipoteca, l'Agenzia delle Entrate con Circolare n.8 del 04/03/2015 ha stabilito che "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."

Pertanto l'importo degli oneri per le cancellazioni/restrizioni sarà determinata dall'ufficio competente all'atto della presentazione della richiesta essendo noto l'importo di aggiudicazione dei beni.

Il minimo dell'imposta ipotecaria è stata stabilita in 200€.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla cancellazione delle ipoteche giudiziali consistono nella imposta ipotecaria calcolata sul valore d'ipoteca al 0,50 % con un minimo di 200€, l'imposta di bollo 59€ e la tassa ipotecaria in misura fissa di 35€.

Pertanto si stima che gli oneri di cancellazione per le formalità da cancellazione/restrizione sono i seguenti:

- nota di cancellazione di Iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta a Latina con presentazione n.130 del 09/02/2023 Reg. part. 345 Reg. gen. 3866

imposta ipotecaria sul valore dell'ipoteca 0,5% con un minimo 200€

imposta di bollo 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione di Iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta a Latina con presentazione n.17 del 24/11/2023 Reg. part. 3226 Reg. gen. 30533

imposta ipotecaria sul valore dell'ipoteca 0,5% con un minimo 200€

imposta di bollo 59€

tassa ipotecaria = 35€

Totale = minimo 294€

- nota di cancellazione della Trascrizione del pignoramento trascritto a Latina con presentazione n.31 del 12.04.2024 Reg. gen.9595 Reg. part.7544

imposta ipotecaria minimo = 200€

imposta di bollo 59€

Il CTU ha ritenuto necessario effettuare l'Ispezione ipotecaria n. T111387 del 06/06/2025 di aggiornamento delle formalità relativa all'immobile pignorato identificato al N.C.T. del Comune di Latina (LT) Foglio 203 part.104 da cui non risultano formalità successive al pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Dalle previsioni di P.R.G. Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Latina approvato con D.M. dei Lavori pubblici n.6476 del 13/01/1972 e delle relative N.T.A. si evince che il terreno su cui è realizzato l'immobile ha destinazione urbanistica : H rurale.

Si fa presente che in questo caso il C.D.U. certificato di destinazione urbanistica, in base all'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, non è richiesto, essendo il bene un cortile pertinenziale di edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie inferiore a 5.000 mq.

A riguardo si riporta testualmente l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001:

"2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Dalle previsioni del vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Latina approvato con D.M.L.P. n.6476 il 13/01/1972, il terreno ha destinazione urbanistica: H = Rurale.

In allegato all'atto di provenienza è posto il certificato di destinazione urbanistica del terreno rilasciata dall'ufficio urbanistica del Comune di Latina il 05/02/2002 prot. n. 7431.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stata inviata in data 13.05.2025 per mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio SUE edilizia privata del Comune di Latina che ha acquisito protocollo n.0102221/2025. Il giorno di convocazione stabilita al 24.06.2025 il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti richiesto.

In particolare è stata presa visione della documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie :

- licenza di costruzione prot. 12458 del 07/07/1969;
- elaborato grafico di licenza di costruzione n.12458 del 07/07/1969;
- atto d'obbligo del 21/06/1969;
- relazione di collaudo prot. 012466 del 14/04/1973;
- autorizzazione di abitabilità prot. 12458 /3278 del 18/05/1973.

Dall'esame della documentazione si evince che il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza di costruzione prot. 12458 del 07/07/1969 del quale è allegato l'elaborato di progetto, e che è stata rilasciata la licenza di abitabilità in data 18/05/1973.

Come indicato nell'atto d'obbligo del 21/06/1969 con firme autenticate dal notaio Mario Orsini di Latina in data 21/06/1969 rep.9832 registrato a Sezze in data 25/06/1969 al n.2325 vol.50/II, per la realizzazione del fabbricato la superficie pari a 4.002 mq. del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è stata vincolata permanentemente alla costruzione di 400 mc.

In particolare l'area vincolata è rappresentata nell'Allegato A con la planimetria di frazionamento del terreno identificato catastalmente al NCT Comune di Latina Foglio 203 part.62 redatto il 17/06/1969.

Il verbale di accesso agli atti e la documentazione acquisita vengono allegati alla presente CTU.

#### **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.

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA**

Sulla base del rilievo dello stato attuale si è verificata la conformità edilizia con il metodo della sovrapposizione della planimetria dello stato attuale e la planimetria di progetto allegato alla licenza di costruzione prot. 12458 del 07/07/1969, che ha portato all'elaborazione della Tavola n.5 "Verifica di conformità edilizia".

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate delle rilevanti difformità edilizie ed in particolare:

A ) - la superficie utile lorda residenziale dell'appartamento, escludendo lo spessore delle murature di tamponatura esterne, dal rilievo risulta maggiore di quella di progetto:

Superficie utile lorda residenziale rilevata = 100,75 mq.

a differenza di quella di progetto:

Superficie utile lorda di progetto = 96,81 mq.

con una differenza tra superficie utile lorda di progetto e realizzata pari a:

Differenza = 100,75 - 96,81 = 3,94 mq.

che in termini percentuali rispetto a quella di progetto risulta:  
Differenza percentuale =  $3,94/96,81 = 0,041$  ovvero il 4%

Essendo l'epoca della realizzazione antecedente il 24.05.2024 ai sensi dell'art.34 bis comma 1 bis lettera d) del DPR 380/2001 aggiornato al Decreto Salva Casa, tale differenza rientra nei limiti della tolleranza del 5% delle misure del titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati, e quindi non costituisce violazione edilizia;

B) - la realizzazione del piano terra ad una quota maggiore rispetto a quella del piano di campagna con una altezza del piano rialzato rispetto al terreno di 0,65 m. contro i 0,30 m. di progetto comportante una volumetria edificata maggiore rispetto a quella prevista da progetto e la cui volumetria realizzata è circa pari a:  
Volumetria realizzata =  $120,42 \text{ mq.} \times 3,85 \text{ m. (altezza da terra del cornicione)} = 463,62 \text{ mc.}$

dove essendo la volumetria di progetto come indicata nell'elaborato grafico pari a 364,84 mc.  
l'eccedenza di volumetria per differenza risulta:

eccedenza volumetrica =  $463,62 - 364,84 = 98,78 \text{ mc.}$

incidenza in percentuale =  $98,78 \text{ mc.} / 364,84 \text{ mc.} = 0,27 = 27\%$

valore sensibilmente maggiore rispetto alla tolleranza del 5% prevista da normativa (art.34 bis comma 1 bis lettera d del DPR 380/2001 aggiornato al Decreto Salva Casa);

C) - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-EST d'ingresso essendo la stessa pari a 23,17 mq. rispetto alla superficie di 10,28 mq. prevista da progetto comportante un'ampliamento di superficie pari a 12,89 mq. ovvero in valore percentuale circa il 125% in ampliamento, maggiore rispetto alla tolleranza del 5% prevista da normativa (art.34 bis comma 1 bis lettera d del DPR 380/2001 aggiornato al Decreto Salva Casa);

D) - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-OVEST essendo la stessa pari a 11,82 mq. rispetto alla superficie di 6,55 mq. prevista da progetto comportante un'ampliamento di superficie pari a 5,27 mq. ovvero in valore percentuale circa l'80% in ampliamento, maggiore rispetto alla tolleranza del 5% prevista da normativa (art.34 bis comma 1 bis lettera d del DPR 380/2001 aggiornato al Decreto Salva Casa);

E) - la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato accessibile per mezzo di una rampa carrabile non autorizzato, della superficie lorda non residenziale pari a 60,30 mq.;

F) - la diversa forometria dei prospetti per il diverso posizionamento della portafinestra della cucina-tinello, la superficie finestra del bagno di dimensioni inferiori e per l'apertura di finestre sul locale di deposito del piano seminterrato;

G) - la diversa partizione degli spazi interni ed in particolare: la demolizione della parete della cucina, il posizionamento della parete del bagno con la camera da letto e della parete del bagno con il disimpegno ed il posizionamento delle porte della cucina, sala da pranzo e bagno;

H) - la realizzazione sul cortile di fabbricati adibiti a deposito, autorimessa, ricovero attrezzi agricoli, locale caldaia, tettoie, senza autorizzazione edilizia.

In particolare questi fabbricati durante il sopralluogo sono stati rilevati dimensionalmente ed è stata elaborata la tavola "Tav.3 Rilievo dello stato attuale fabbricati abusivi", necessaria per la determinazione delle consistenze, della tipologia e l'individuazione dei materiali e strutture.

Nella tavola di rilievo i fabbricati sono contrassegnati con le seguenti lettere e sono così descritti:

- fabbricato A : ricovero attrezzi - superficie lorda = 10,12 mq. - superficie netta = 9,48 mq.

Note: la copertura è realizzata in lastre di cemento-amianto, le pareti in pannelli di legno, struttura in travi di acciaio, pavimentazione in cls

- fabbricato B : tettoia - superficie lorda = 33,25 mq. - superficie netta = 32,66 mq.

Note: la copertura è realizzata in lamiera grecata, le pareti in lamiera grecata, struttura in travi di acciaio, pavimentazione in cls

- fabbricato C : pollaio/porcilaia - superficie lorda = 16,17 mq.- superficie netta = 13,44 mq.

Note: la copertura è realizzata in lastre di cemento-amianto, le pareti in muratura intonacata, struttura in travi di acciaio, pavimentazione in cls

- fabbricato D : ricovero attrezzi - superficie lorda = 14,34 mq.- superficie netta = 11,79 mq.

Note: la copertura è realizzata in lastre di cemento-amianto, le pareti in blocchi di cls, struttura in travi di acciaio, pavimentazione in cls

- fabbricato E : deposito/autorimessa - superficie lorda = 42,80 mq.- superficie netta = 36,35 mq.

Note: la copertura è realizzata in solaio di latero-cemento, le pareti in muratura intonacata, pavimentazione in cls e ceramica

- fabbricato F : tettoia - superficie lorda = 12,60 mq.- superficie netta = 12,24 mq.

Note: la copertura è realizzata in lastre di cemento-amianto, le pareti in lamiera grecata, struttura in travi di acciaio, pavimentazione in cls

- fabbricato G : locale tecnico - superficie lorda = 7,02 mq.- superficie netta = 4,58 mq.

Note: la copertura è realizzata in lastre di cemento-amianto, le pareti in muratura intonacata, struttura in travi di legno, pavimentazione in cls

La superficie lorda totale non residenziale dei fabbricati risulta pari a 136,30 mq.

#### VERIFICA DELLA SANABILITA'

Lo scrivente sulla base della normativa vigente ha quindi verificato la sanabilità delle difformità edilizie rilevate.

Dalla verifica di sanabilità, ai sensi del combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del DPR n.380/2001 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, non risulta che sia possibile sanare gli abusi e le difformità riscontrate in quanto le ragioni del credito sono maturate in epoca successiva alla data di entrata in vigore del terzo condono ai sensi della L.269/2003.

In applicazione della procedura di sanatoria per accertamento di conformità (art.36 del DPR 380/2001) è invece possibile sanare le seguenti difformità edilizie riscontrate:

- la diversa partizione degli spazi interni;
- la forometria dei prospetti (posizionamento, apertura/chiusura ed ampliamenti delle superfici finestrate).

Per quanto riguarda invece le difformità dovute all'ampliamento della superficie non residenziale delle terrazze la legislazione attualmente vigente per quanto riguarda le aree agricole Legge n.38/1999 stabilisce che la superficie non residenziale sia al massimo pari al 20% della superficie coperta.

Considerato quindi che la superficie coperta legittima di progetto è pari a 110,56 mq. la superficie non residenziale massima realizzabile risulta:

Superficie non residenziale massima =  $110,56 \times 20\% = 22,11$  mq.

Pertanto, essendo che la superficie complessiva delle due terrazze è pari a 34,99 mq. valore maggiore rispetto a quella ammissibile, si prevede di demolire parzialmente la superficie della terrazza sul versante NORD-EST, che si trova già in condizioni di degrado dovuto al cedimento della pavimentazione, riducendola quindi ad una superficie di circa 10 mq.

Conseguentemente sarà necessario realizzare i gradini e ripristinare la pavimentazione nella nuova configurazione della terrazza.

Per quanto riguarda la maggiore volumetria residenziale realizzata rispetto al titolo edilizio e la realizzazione sul cortile dei fabbricati non residenziali A,B,C,D,E,F,G senza autorizzazione edilizia non è possibile la sanatoria per mezzo dell'accertamento di conformità (vedi art.36 e 37 del DPR 380/2001) in quanto ai sensi della legislazione vigente Legge n.89/1999 la nuova edificazione e l'ampliamento in area agricola, estendendo la superficie di asservimento del terreno agricolo alla costruzione, è ammesso solo se necessario all'attività agricola e richiesta da imprenditore agricolo, ed in tal caso disponendo di un lotto minimo di superficie pari a 30.000 mq.

Pertanto in assenza dei requisiti di sanabilità riguardo i fabbricati non residenziali realizzati nel cortile è prevista la demolizione a ripristino dello stato dei luoghi.

Mentre per quanto riguarda il fabbricato residenziale oggetto di licenza di costruzione si prevede il ripristino della quota del piano di campagna in conformità al progetto, considerando l'ipotesi di un riporto di terreno lungo tutto il perimetro del fabbricato di 5 m. di larghezza e pendenza graduale del terreno.

Per l'area d'ingresso carrabile sul versante NORD-EST ed intorno al fabbricato è stata inoltre prevista la realizzazione di una pavimentazione in misto granulare stabilizzato dello spessore di 20 cm.

Determinazione degli oneri delle opere edili di demolizione e ripristino.

Si è proceduto quindi a determinare gli oneri delle opere edili di demolizione e ripristino dello stato legittimo per mezzo dell'elaborazione di un Computo metrico estimativo che viene allegato alla CTU, dal quale l'importo stimato risulta:

Oneri per opere edili di demolizione/ripristino = 37.408,85 € compresa IVA al 22%.

Determinazione delle spese tecniche ed amministrative.

Per la regolarizzazione edilizia comprensiva delle opere edili indicate nel Computo metrico estimativo è necessaria la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 elaborata da un tecnico abilitato.

Le spese tecniche previste sono le seguenti:

- elaborazione grafica di rilievo e progetto, della documentazione da allegare alla pratica S.C.I.A. = 1.750 €
  - direzione dei lavori per l'esecuzione delle opere edili = 1.250 €
  - aggiornamento della planimetria catastale (elaborazione grafica e presentazione modello DOCFA) ed elaborazione del tipo mappale di correzione dell'inserimento in mappa del fabbricato = 1.500 €
- PARZIALE compensi imponibili = 4.500 €

Nell'ipotesi che il tecnico sia in regime forfettario non soggetto ad IVA si applica il 4% di cassa previdenziale, pertanto il compenso oltre gli oneri di legge risultano :

TOTALE compensi imponibili = 4.680 €

Le spese amministrative per la redazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale sono stimati in questo modo:

- sanzione per opere già eseguite = 1.000 €
  - diritti di istruttoria (S.C.I.A. tardiva) = 150 €
  - diritti di accesso agli atti pratiche edilizie = 100 €
  - tassa di aggiornamento catastale = 150€
  - imposta di bollo = circa 32 €
- PARZIALE spese non imponibili = 1.432€

Totale spese tecniche ed amministrative = 4.680 + 1.432 = 6.112,00 €

Gli oneri complessivi per la realizzazione delle opere edili e delle spese tecniche/amministrative per il ripristino e regolarizzazione edilizia risultano stimati complessivamente:

TOTALE = 37.408,85€ + 6.112,00€ = 43.520,85 €

Attestazione di prestazione energetica A.P.E.

Durante il sopralluogo l'esecutato riferiva che per l'immobile non era stata redatta alcuna A.P.E. bensì era provvisto della documentazione relativa all'impianto termico di riscaldamento tradizionale composto da una caldaia a gas metano collocata all'esterno e da radiatori in elementi di ghisa posizionati sulle pareti di tutti i locali abitativi.

Si è inoltre riscontrata nelle due camere da letto l'installazione di n.2 climatizzatori per il raffrescamento/riscaldamento di tipo split con un'unica unità esterna, dei quali non è stato fornito il libretto d'impianto né un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Considerato che l'impianto termico è di tipo misto e che il libretto d'impianto di cui l'esecutato è provvisto non è completo dell'apporto dei condizionatori, al sottoscritto CTU in assenza di un valido libretto d'impianto corredato di un rapporto di controllo di efficienza energetica aggiornato non è possibile redigere e depositare l'A.P.E. in conformità alla normativa vigente.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Sul terreno non sono stati rilevati fabbricati per i quali è richiesto titolo autorizzativo edilizio.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile essendo indipendente non è in un contesto condominiale.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non è collocato in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuta opportuna la formazione di un'unico lotto di vendita degli immobili pignorati in quanto il terreno Bene 2 nell'ipotesi che fosse venduto separatamente risulterebbe intercluso mentre attualmente ha l'accessibilità dal cortile pertinenziale del Bene 1.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424

La villetta è situata nella zona periferica SUD del Comune di Latina, si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone dei seguenti locali abitativi: soggiorno-pranzo, cucina-tinello, n.2 camere da letto, bagno e disimpegno, oltre a n.2 terrazze ed un ampio cortile pertinenziale. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza di costruzione n. 12458 rilasciata dal Comune di Latina in data 07.07.1969. Per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 18.05.1973. Dalla verifica di conformità edilizia sono state riscontrate delle difformità edilizie ed in particolare: - la realizzazione del piano terra ad una quota maggiore pari a 0,65 m. contro 0,30 m. previsti da progetto; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-EST d'ingresso; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-OVEST; - la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato accessibile per mezzo di una rampa; - la diversa partizione degli spazi interni; - la diversa forometria delle finestre nei paramenti murari; - la realizzazione di fabbricati nel cortile senza autorizzazione edilizia; per le quali sono necessarie delle opere edili di demolizione e ripristino dello stato legittimo e successivamente la sanatoria per mezzo di SCIA per accertamento di conformità art.36 del DPR 380/2001. Il cortile è interamente recintato e provvisto di un ampio cancello carrabile. La strada Nascosa permette il rapido collegamento con la via Antonio Pennacchi per raggiungere il centro urbano di Latina ed il lido e l'immissione sulla S.S. 148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 133, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 364.378,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore della nuda proprietà del Bene 1 è di tipo sintetico-comparativo al valore di mercato.

Il procedimento di stima si articola in più fasi:

- indagini di mercato di tipo diretto ed indiretto dei valori immobiliari relativi a compravendite o proposte di vendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (posizione, tipologia, esposizione, superficie, stato manutentivo, ecc...) al bene oggetto di stima rilevati nello stesso ambito territoriale;
- determinazione del valore del bene per comparazione con i valori dei beni simili rilevati;
- determinazione del valore del bene al netto dell'applicazione dei deprezzamenti dovuti alle opere di demolizione a ripristino dello stato legittimo, le spese di regolarizzazione edilizia e relativi allo stato manutentivo;
- determinazione del valore della nuda proprietà del bene per mezzo dei coefficienti di usufrutto aggiornati e del tasso d'interesse legale attualmente in vigore.

Indagini dirette

Le indagini di tipo diretto sono state effettuate per mezzo dei portali internet di inserzioni di vendita

immobiliare e presso agenzie immobiliari intervistando gli operatori nel settore.

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati beni simili al Bene 1 oggetto di stima in quanto attualmente nell'ambito territoriale sono posti in vendita immobili di diversa tipologia, ristrutturati, realizzati in epoca più recente, di più ampia superficie, realizzati su più livelli, dotati di box autorimessa o depositi. Pertanto non è possibile assumere questi valori per la comparazione.

Gli operatori immobiliari intervistati indicano che il valore di mercato per un immobile con le caratteristiche simili a quello oggetto di stima può variare in funzione dello stato manutentivo in un range di prezzi compreso tra i valori:

Valore di mercato : minimo 1.500 €/mq. - massimo = 1.800 €/mq.

Indagini indirette

Dal portale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono stati rilevati i valori di beni localizzati nell'ambito del bene oggetto di stima, della stessa tipologia e stato conservativo normale.

In particolare :

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

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

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

stato conservativo : normale

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

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE - BENE 1

La determinazione del più probabile valore di mercato unitario del Bene 1 oggetto di stima tiene in considerazione il range dei valori di mercato rilevati dalle indagini di tipo diretto ed indiretto e delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- esposizione sui 4 lati;
- fronte strada;
- illuminazione ed affaccio;
- tipologia del fabbricato a villino indipendente;
- modesta superficie abitativa;
- disponibilità di parcheggio sull'ampio cortile pertinenziale;
- stato di irregolarità edilizia dell'appartamento considerando che verranno decurtate le spese edili di demolizione e ripristino, oltrechè le spese tecniche ed amministrative della sanatoria per mezzo della S.C.I.A. come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia";
- vetustà del fabbricato per la quale, considerato che la realizzazione del fabbricato risale all'anno 1970 circa, che lo stato delle finiture è ancora in discrete condizioni, che gli impianti sono funzionanti, si applicherà un deprezzamento pari al 10% del valore.

Il sottoscritto sulla base dei dati di indagine di mercato rilevati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopraccitate, fa presente che il range dei valori di mercato unitari è il seguente:

Valore minimo di mercato unitario villino residenziale = 1.350 €/mq.

Valore massimo di mercato unitario villino residenziale = 1.900 €/mq.

Pertanto il sottoscritto ritiene congruo assumere per il Bene 1 oggetto di stima il seguente valore di mercato unitario:

Valore di mercato unitario = 1.700,00 €/mq.

da cui il valore di mercato del diritto di proprietà del Bene 1 risulta:

Valore Bene 1 = 214,34 mq. x 1.700,00 €/mq. = 364.378,00 €

Deprezzamento per stato manutentivo

In considerazione dello stato manutentivo riscontrato durante il sopralluogo si applica un deprezzamento del valore del 10% per un importo pari a:

Deprezzamento stato manutentivo = 364.378,00 € x 10% = 36.437,80 €

Deprezzamento per opere edili di regolarizzazione e ripristino dell'immobile

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia" sono state rilevate delle difformità edilizie che comportano degli oneri per la realizzazione delle opere edili e delle spese tecniche/amministrative di ripristino e regolarizzazione edilizia dell'immobile che sono stati stimati complessivamente per un importo pari a:

Oneri di regolarizzazione edilizia e ripristino = 37.408,85€ + 6.112,00€ = 43.520,85 €

Determinazione del valore del Bene 1

Il valore della piena proprietà del Bene 1 al netto dei deprezzamenti sopraindicati risulta:

V immobile = 364.378,00 - 36.437,80 € - 43.520,85 € = 284.419,35€

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424

Il terreno è localizzato nel quadrante SUD del Comune di Latina lungo la strada Nascosa. Di forma rettangolare regolare pianeggiante, il terreno è attualmente coltivato ad uliveto. L'accessibilità avviene attraversando il cortile del Bene 1, anch'esso pignorato di proprietà dell'esecutato e posto in vendita nel Lotto n.1, per mezzo dell'apertura della recinzione nel confine SUD-OVEST. Il perimetro di confine è interamente recintato con rete in ferro e paletti di cls. Dalle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Latina la destinazione urbanistica è H: rurale. La strada Nascosa si connette agevolmente con la via Antonio Pennacchi di collegamento con il centro urbano e con il Lido, e da questa con la S.S.148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 104, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 10.450,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore della nuda proprietà del Bene 2 è di tipo sintetico-comparativo al valore di mercato.

Il procedimento di stima si articola in più fasi:

- indagine di mercato di tipo diretto ed indiretto dei valori immobiliari relativi a compravendite o proposte di vendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (posizione, tipologia, esposizione, superficie, stato manutentivo, ecc...) rilevati nell'area limitrofa al bene oggetto di stima;
- determinazione del valore di mercato della piena proprietà per comparazione con i valori dei beni simili rilevati;
- determinazione del valore della nuda proprietà del bene per mezzo dei coefficienti di usufrutto aggiornati e del tasso d'interesse legale attualmente in vigore.

**Indagini dirette**

Sono state effettuate le indagini di tipo diretto per mezzo dell'acquisizione di dati rilevati dai portali internet di inserzioni di vendita immobiliare nell'ambito territoriale del bene oggetto di stima, di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalla quale attualmente non risultano inserzioni significative di terreni posti in vendita.

Sono stati intervistati operatori nel settore immobiliare che indicano un range di prezzi variabile tra un valore minimo di 30.000 €/ha ed un massimo di circa 60.000 €/ha in funzione della posizione, della superficie, qualità della coltura, accessibilità, ecc..

Per i terreni di superficie modesta indicativamente il valore corrisponde al massimo del range indicato.

**Indagini indirette**

Dalla pubblicazione del B.U.R.L. n. 14 del 18/02/2025 del - Supplemento n. 1, sono stati rilevati i valori agricoli medi di terreni localizzati nell'ambito del bene oggetto di stima.

In particolare per la Regione agraria n.6 di cui fa parte il Comune di Latina, il valore agricolo medio per la categoria di coltura ad uliveto risulta:

Valore agricolo medio = 30.000 €/ha

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE - BENE 2**

La determinazione del più probabile valore di mercato unitario del Bene 2 oggetto di stima tiene in considerazione il range dei valori di mercato rilevati dalle indagini di tipo diretto ed indiretto e delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- posizione territoriale;
- conformazione planimetrica;
- morfologia del terreno;
- altitudine s.l.m.;
- superficie;
- coltura in atto;
- accessibilità;
- dotazione di impianti di irrigazione;
- recinzione dei confini.

Il sottoscritto sulla base dei dati rilevati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopracitate ritiene congruo assumere per il terreno oggetto di stima il seguente valore di mercato unitario:

Valore di mercato unitario = 55.000 €/ha = 5,50 €/mq.

**Determinazione del valore del Bene 2**

Il valore di mercato del diritto di proprietà del Bene 2 risulta:

Vm Bene 2 = 1.900 mq. x 5,50 €/mq. = 10.450,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424	214,34 mq	1.700,00 €/mq	€ 364.378,00	100,00%	€ 364.378,00

Bene N° 2 - Terreno Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424	1900,00 mq	5,50 €/mq	€ 10.450,00	100,00%	€ 10.450,00
Valore di stima:					€ 374.828,00

Valore di stima: € 374.828,00

**Valore finale di stima: € 221.152,01**

Il metodo di stima dei beni utilizzato è di tipo sintetico-comparativo al valore di mercato.

Sulla base delle indagini di mercato di tipo dirette ed indirette è stato determinato il valore di mercato della piena proprietà dei Beni 1 e 2 per comparazione con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (localizzazione, tipologia, superficie, stato manutentivo, ecc...).

Come indicato nel capitolo "Stima" del Bene n.1 è stato quindi determinato il valore di mercato a cui sono stati applicati i deprezzamenti relativi allo stato manutentivo ed agli oneri per le opere edili di regolarizzazione urbanistica.

Il valore della piena proprietà dell'immobile al netto dei deprezzamenti risulta:

Vm Bene 1 = 284.419,35€

Come indicato nel capitolo "Stima" del Bene n.2 è stato determinato il valore di mercato del terreno Bene n.2.

Il valore della piena proprietà dell'immobile risulta:

Vm Bene 2 = 10.450,00 €

Sommando il valore di stima della piena proprietà dei Beni n.1 e 2, il valore di stima del Lotto n.1 risulta:

Valore piena proprietà Lotto 1 = 284.419,35€ + 10.450,00€ = 294.869,35€

#### VALORE DI STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

Si fa presente che i Beni n.1 e 2 sono stati pignorati per la quota pari a 1/1 del diritto della nuda proprietà in quanto attualmente sono occupati dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che è titolare del diritto di usufrutto.

Per la determinazione del valore della nuda proprietà si determina in primo luogo il diritto di usufrutto.

I parametri per il calcolo del diritto di usufrutto sono riferiti a:

- età dell'usufruttuario che nel caso dell'usufruttuaria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* essendo nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a 80 anni;
- tasso d'interesse legale attualmente vigente che per i diritti di usufrutto sono pari al 2,50%.

Applicando questi parametri alla tabella dei coefficienti per la determinazione della quota di usufrutto (rif. decreto del 27 dicembre 2024) per la fascia d'età compresa tra i 79-82 anni si ottiene che il coefficiente risulta essere pari a 10, con una percentuale del 25% per il diritto di usufrutto e del 75% per la nuda proprietà.

Il valore del diritto di usufrutto pertanto risulta:

Valore diritto di usufrutto Lotto 1 = 294.869,35€ x 10 x 2,50% = 73.717,34€

Il valore della nuda proprietà si ottiene per differenza tra il valore della piena proprietà ed il valore del diritto di usufrutto:

Valore nuda proprietà Lotto 1 = 294.869,35€ - 73.717,34€ = 221.152,01€

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si precisa che attualmente l'accessibilità al cortile dell'unità immobiliare pignorata Bene 1 avviene passando attraverso la strada privata identificata catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 203 part. 132 sub 12 che risulta un bene comune non censibile delle unità immobiliari identificate dal sub 8,9,10, di proprietà di terzi.

Mentre l'accessibilità all'unità immobiliare Bene 2 avviene attraversando il cortile pertinenziale dell'unità immobiliare Bene 1.

Dagli accertamenti effettuati sulla base della documentazione agli atti non risultano servitù di passaggio gravanti sulla strada sopraindicata a favore delle unità immobiliari pignorate.

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

Latina, li 31/07/2025

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale NCEU Comune Latina Foglio 203 part.133
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - accesso atti documentazione catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa NCT Comune Latina Foglio 203 part.104 (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storico-catastali Beni n.1 e 2
- ✓ N° 1 Google maps - aerofotografia
- ✓ N° 1 Google maps - aerofoto con individuazione fabbricati abusivi
- ✓ N° 32 Foto - Fotografie Bene n.1 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 6 Foto - Fotografie Bene n.2 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato peritale ai fini della privacy

- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato di definita valutazione (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di inizio delle operazioni peritali del 15.05.2025 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni ipotecarie immobili Beni n. 1 e 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - verifica registrazione atti privati (Aggiornamento al 23/05/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificati anagrafici esecutato (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - accesso atti SUE edilizia privata Comune di Latina
- ✓ N° 6 Altri allegati - comunicazioni di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato fotografico integrativo Beni n.1 e 2 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - computo metrico opere edili e demolizioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.1 rilievo dello stato attuale P.T. Bene 1 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.2 rilievo dello stato attuale P.S1 Bene 1 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.3 rilievo dello stato attuale fabbricati abusivi Bene 1 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.4 verifica conformità catastale Bene 1 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV.5 verifica conformità edilizia Bene 1 (Aggiornamento al 15/05/2025)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424

La villetta è situata nella zona periferica SUD del Comune di Latina, si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone dei seguenti locali abitativi: soggiorno-pranzo, cucina-tinello, n.2 camere da letto, bagno e disimpegno, oltre a n.2 terrazze ed un ampio cortile pertinenziale. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza di costruzione n. 12458 rilasciata dal Comune di Latina in data 07.07.1969. Per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 18.05.1973. Dalla verifica di conformità edilizia sono state riscontrate delle difformità edilizie ed in particolare: - la realizzazione del piano terra ad una quota maggiore pari a 0,65 m. contro 0,30 m. previsti da progetto; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-EST d'ingresso; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-OVEST; - la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato accessibile per mezzo di una rampa; - la diversa partizione degli spazi interni; - la diversa forometria delle finestre nei paramenti murari; - la realizzazione di fabbricati nel cortile senza autorizzazione edilizia; per le quali sono necessarie delle opere edili di demolizione e ripristino dello stato legittimo e successivamente la sanatoria per mezzo di SCIA per accertamento di conformità art.36 del DPR 380/2001. Il cortile è interamente recintato e provvisto di un ampio cancello carrabile. La strada Nascosa permette il rapido collegamento con la via Antonio Pennacchi per raggiungere il centro urbano di Latina ed il lido e l'immissione sulla S.S. 148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 133, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dalle previsioni di P.R.G. Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Latina approvato con D.M. dei Lavori pubblici n.6476 del 13/01/1972 e delle relative N.T.A. si evince che il terreno su cui è realizzato l'immobile ha destinazione urbanistica : H rurale. Si fa presente che in questo caso il C.D.U. certificato di destinazione urbanistica, in base all'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, non è richiesto, essendo il bene un cortile pertinenziale di edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie inferiore a 5.000 mq. A riguardo si riporta testualmente l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001: "2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424

Il terreno è localizzato nel quadrante SUD del Comune di Latina lungo la strada Nascosa. Di forma rettangolare regolare pianeggiante, il terreno è attualmente coltivato ad uliveto. L'accessibilità avviene attraversando il cortile del Bene 1, anch'esso pignorato di proprietà dell'esecutato e posto in vendita nel Lotto n.1, per mezzo dell'apertura della recinzione nel confine SUD-OVEST. Il perimetro di confine è interamente recintato con rete in ferro e paletti di cls. Dalle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Latina la destinazione urbanistica è H: rurale. La strada Nascosa si connette agevolmente con la via Antonio Pennacchi di collegamento con il centro urbano e con il Lido, e da questa con la S.S.148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 104, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dalle previsioni del vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Latina approvato con D.M.L.P. n.6476 il 13/01/1972, il terreno ha destinazione urbanistica: H = Rurale.

In allegato all'atto di provenienza è posto il certificato di destinazione urbanistica del terreno rilasciata dall'ufficio urbanistica del Comune di Latina il 05/02/2002 prot. n. 7431.

**Prezzo base d'asta: € 221.152,01**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.152,01**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 133, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	214,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Durante il sopralluogo effettuato in data 15.05.2025 è stata presa visione dello stato manutentivo dell'esterno del fabbricato e dei locali abitativi interni, delle finiture e degli impianti esistenti. In particolare all'esterno si evidenzia: - la terrazza di ingresso sul versante NORD-EST presenta delle lesioni della pavimentazione dovute al cedimento differenziato del basamento, ed un degrado diffuso sulle pareti di bordo dello stesso basamento con macchie di umidità e distaccamenti di intonaco in corrispondenza della rampa di scale; - distaccamenti dell'intonaco in corrispondenza dello spigolo della muratura in prossimità dell'ingresso; - stato di dissesto della pavimentazione esterna in cls di ingresso del cortile; - sul versante SUD-OVEST in prossimità della recinzione di confine sono realizzati dei fabbricati di deposito e ricovero attrezzi senza autorizzazione in stato di degrado - deposito di un cumulo di sterpaglia e legna accatastata sul versante SUD-EST del cortile; - deposito di un cumulo di materiale edile laterizi e pietre sul versante SUD-OVEST in prossimità della recinzione di confine. All'interno dell'abitazione lo stato manutentivo è in generale sufficiente, in particolare si evidenzia: - le finiture di pavimentazione e rivestimenti di bagno e cucina sono vetuste ma in buone condizioni; - gli impianti (idrico, elettrico, termico, gas cucina) sono funzionanti ed efficienti; - le pareti presentano localmente delle macchie di umidità nel bagno e nelle pareti della cucina-tinello dovute ad infiltrazioni dal lastrico di copertura.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>La villetta è situata nella zona periferica SUD del Comune di Latina, si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone dei seguenti locali abitativi: soggiorno-pranzo, cucina-tinello, n.2 camere da letto, bagno e disimpegno, oltre a n.2 terrazze ed un ampio cortile pertinenziale. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza di costruzione n. 12458 rilasciata dal Comune di Latina in data 07.07.1969. Per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 18.05.1973. Dalla verifica di conformità edilizia sono state riscontrate delle difformità edilizie ed in particolare: - la realizzazione del piano terra ad una quota maggiore pari a 0,65 m. contro 0,30 m. previsti da progetto; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-EST d'ingresso; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-OVEST; - la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato accessibile per mezzo di una rampa; - la diversa partizione degli spazi interni; - la diversa forometria delle finestre nei paramenti murari; - la realizzazione di fabbricati nel cortile senza autorizzazione edilizia; per le quali sono necessarie delle opere edili di demolizione e ripristino dello stato legittimo e successivamente la sanatoria per mezzo di SCIA per accertamento di conformità art.36 del DPR 380/2001. Il cortile è interamente recintato e provvisto di un ampio cancello carrabile. La strada Nascosa permette il rapido collegamento con la via Antonio Pennacchi per raggiungere il centro urbano di Latina ed il lido e l'immissione sulla S.S. 148 Pontina in direzione Roma - Terracina.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis **** avente titolo di usufruttuaria e dall'esecutato. Il giorno 06.06.2025 il sottoscritto ha inviato per mezzo PEC all'ufficio Anagrafe del Comune di Latina la richiesta di certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato, a risposta della quale è stata ricevuta PEC in data 10.06.2025 con allegato il certificato anagrafico prot. ANPR 2395666463 rilasciato dall'ufficiale di anagrafe in data 10.06.2025. Dalle risultanze del certificato anagrafico si evidenzia che l'esecutato: Cognome : **** Omissis **** Nome : **** Omissis **** risulta nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** Risultato di Stato libero. Risultato iscritto nella famiglia anagrafica così composta: Cognome : **** Omissis **** Nome: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** Cognome : **** Omissis **** Nome : **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** Risultato iscritto all'indirizzo :</p>		

	<p>strada Nascosa n.5424 nel Comune di Latina (LT). Copia del certificato anagrafico viene allegato alla presente CTU. E' stata inoltre inviata il giorno 13/05/2025 la richiesta di verifica di registrazione atti privati all'Agenzia delle Entrate. In risposta alla richiesta di verifica l'ufficio trasmetteva il 23/05/2025 con prot. 67714/2025 la seguente comunicazione che si riporta testualmente: "Con riferimento alla richiesta presentata in qualità di Consulente tecnico d'ufficio da parte del Tribunale di Latina relativamente all'esecuzione n. 102/2024 attivata sull'immobile sito in strada Nascosa n. 5424 nel Comune di Latina (LT), identificato catastalmente presso il NCEU Comune Latina Foglio 203 part. 133, nuda proprietà **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, usufruttuaria **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, si comunica che non risultano registrazioni di atti privati, contratti di locazione e/o di comodato d'uso relativi all'immobile pignorato."</p>
--	---

**Bene N° 2 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Nascosa n. 5424		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 203, Part. 104, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1900,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è di forma rettangolare, pianeggiante, morfologicamente regolare, con coltivazione di oliveto ed alberature in buone condizioni. I confini sono recintati in rete di ferro e paletti di cls in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno è localizzato nel quadrante SUD del Comune di Latina lungo la strada Nascosa. Di forma rettangolare regolare pianeggiante, il terreno è attualmente coltivato ad uliveto. L'accessibilità avviene attraversando il cortile del Bene 1, anch'esso pignorato di proprietà dell'esecutato e posto in vendita nel Lotto n.1, per mezzo dell'apertura della recinzione nel confine SUD-OVEST. Il perimetro di confine è interamente recintato con rete in ferro e paletti di cls. Dalle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Latina la destinazione urbanistica è H: rurale. La strada Nascosa si connette agevolmente con la via Antonio Pennacchi di collegamento con il centro urbano e con il Lido, e da questa con la S.S.148 Pontina in direzione Roma - Terracina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Il terreno risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis **** avente titolo di usufruttuaria e dall'esecutato. Il giorno 06.06.2025 il sottoscritto ha inviato per mezzo PEC all'ufficio Anagrafe del Comune di Latina la richiesta di certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato, a risposta della quale è stata ricevuta PEC in data 10.06.2025 con allegato il certificato anagrafico prot. ANPR 2395666463 rilasciato dall'ufficiale di anagrafe in data 10.06.2025. Dalle risultanze del certificato anagrafico si evidenzia che l'esecutato: Cognome : **** Omissis **** Nome : **** Omissis **** risulta nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** Risultato di Stato libero. Risultato iscritto nella famiglia anagrafica così composta: Cognome : **** Omissis **** Nome: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** Cognome : **** Omissis **** Nome : **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** Risultato iscritto all'indirizzo: strada Nascosa n.5424 nel Comune di Latina (LT). Copia del certificato anagrafico viene allegato alla presente CTU.</p>		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 09/02/2023  
Reg. gen. 3866 - Reg. part. 345  
Importo: € 66.372,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 19/12/2022  
N° repertorio: 2008  
N° raccolta: 2022
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 24/11/2023  
Reg. gen. 30533 - Reg. part. 3226  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 11/04/2023  
N° repertorio: 789

**Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 12/04/2024  
Reg. gen. 9595 - Reg. part. 7544  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA NASCOSA N. 5424

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 09/02/2023  
Reg. gen. 3866 - Reg. part. 345  
Importo: € 66.372,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 19/12/2022

N° repertorio: 2008

N° raccolta: 2022

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 24/11/2023

Reg. gen. 30533 - Reg. part. 3226

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 11/04/2023

N° repertorio: 789



**Trascrizioni**



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

Trascritto a Latina il 12/04/2024

Reg. gen. 9595 - Reg. part. 7544

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

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

Formalità a carico della procedura

