

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calcagnini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	4
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	7
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	10



Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 423.456,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137	21
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167	22



All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Ing. Calcagnini Andrea, con studio in Viale Le Corbusier, 147 - 04100 - Latina (LT), email andrea.calcagnini@libero.it, PEC andrea.calcagnini@ingpec.eu, Tel. 329 6227035, Fax 0773 487400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Villino unifamiliare costituito da n.3 elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e giardino. L'immobile è ubicato nella zona Q5 di Latina, in un contesto di abitazioni indipendenti con alcuni servizi commerciali a poca distanza (supermercato e bar/ristoranti).

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 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Strada comune di accesso in via A. Stradella, identificato presso il Catasto Terreni di Latina al Fg.199 p.la 914

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

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

La documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., è costituita dalla certificazione notarile del 21/07/2023 del Dott. Maria Landolfo, Notaio in Milano, e da ulteriore documentazione di carattere catastale. La verifica ha consentito di riscontrare la regolarità e completezza della stessa.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

L'unità immobiliare confina a Nord-est con altra U.I.U.; a Sud-est con altra U.I.U.; a Sud ovest con altra U.I.U.; a Nord-ovest con via Stradella; a Sud-ovest con via Stradella.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Strada comune confinante a Nord-Est con AA.UU.II. particelle 912, 915, 916, 917, 918, 919; a Sud-Ovest con AA.UU.II. particelle 442,824,613.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terrazzo	17,70 mq	17,70 mq	0,25	4,42 mq	0,00 m	Secondo
Garage/Cantina	106,70 mq	118,40 mq	0,50	59,20 mq	2,50 m	Seminterrato
Abitazione Zona Giorno	60,45 mq	73,70 mq	1	73,70 mq	2,70 m	Terra
Giardino	382,00 mq	382,00 mq	0,18	68,76 mq	0,00 m	Terra
Abitazione zona notte	60,00 mq	71,30 mq	1	71,30 mq	2,70 m	Primo
Terrazzo	23,45 mq	23,45 mq	0,30	7,03 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	44,10 mq	44,10 mq	0,25	11,03 mq	0,00 m	Primo
Locale Idrico	24,30 mq	31,20 mq	0,50	15,60 mq	2,20 m	Secondo
Terrazzo	18,10 mq	18,10 mq	0,20	3,62 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				314,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				314,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non sono state considerate le superfici oggetto di ampliamento come rappresentato negli schemi planimetrici (Allegato 6).

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada condominiale	477,00 mq	477,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

Ai fini della Stima la superficie convenzionale si ritiene nulla.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1993 al 18/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 919 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 246 mq Rendita € 794,05
Dal 18/10/1993 al 06/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 919 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 246 mq Rendita € 794,05
Dal 06/08/2001 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 919 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 246 mq Rendita € 794,05
Dal 07/12/2005 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 199, Part. 919 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 246 mq Rendita € 794,05

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 03/07/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 199, Part. 914 Qualità Seminativo
Dal 03/07/1980 al 28/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 199, Part. 914 Qualità Seminativo
Dal 28/06/1984 al 23/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 199, Part. 914 Qualità Seminativo
Dal 23/01/1990 al 23/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 199, Part. 914 Qualità ENTE URBANO
Dal 05/07/2024 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 199, Part. 914 Qualità Seminativo

Per quanto riguarda il bene 2, rispetto gli atti trascritti, di cui alla certificazione notarile e alle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina non vi è corrispondenza tra l'avente titolo e gli attuali intestati catastali. Infatti invece della **** Omissis ****, risulta intestataria del bene la società **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	199	919			A7	3	7,5 vani	246 mq	794,05 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna, per aumento di volumetrie a seguito di ampliamento e per diversa destinazione d'uso dei vani al seminterrato e al secondo piano, come rappresentato in allegato 6.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

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
199	914				Seminativo		00 47 7 mq	3,67 €	3,7 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che:

1) presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la particella 914, che individua la stradella di accesso alle unità immobiliari afferenti, è attualmente intestata alla società **** Omissis ****, in difformità di quanto riportato negli atti di trasferimento delle unità immobiliari per i quali la suddetta particella risulta di proprietà di **** Omissis ****.

2) la qualità "seminativo" è stata data a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/07/2024 Pratica n. LT0047225 in atti dal 08/07/2024 con la seguente annotazione: variazione su istanza d'ufficio del 05/07/2024 acquisita agli atti al prot. n. lt0046801 del 2024 ricarico al catasto terreni per attività d'ufficio di allineamento catasto terreni - catasto fabbricati. Dal 161/03/1992 all'8/07/2024 risulta con qualità di Ente Urbano coerentemente con la sua reale categoria d'uso.

Occorre pertanto effettuare l'aggiornamento catastale per l'allineamento dei dati di intestazione e categoria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Per il Bene 1 non si evidenziano parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato di n. 3 elevazioni fuori terra, da un piano seminterrato e giardino.

Il fabbricato, pur mantenendo la sua totale autonomia, ha la configurazione architettonica di una unità

bifamiliare, in quanto confinante a Nord est con una unità speculare dalla quale è divisa da muro di confine. La pianta è articolata, con terrazzi al primo e secondo piano.

L'area esterna al Piano terra è sistemata in parte a verde e in parte con pavimentazione in cotto e cemento in ghiaio lavato grigio.

Nella corte esterna si rilevano diverse tettoie realizzate con struttura in legno e manto di copertura in tegole, e, a ridosso nel muro confinante con l'altra unità immobiliare, è presente un manufatto, in muratura, di circa 7 mq e una doccia esterna coperta.

Il lotto è recintato con muratura rivestita in cortina e recinzione in ferro, privatizzata da siepi e verde.

La finitura delle pareti esterne è a intonaco e tinteggiatura di tipo civile e, in alcune porzioni, la facciata risulta rivestita in cortina.(foto 2-5)

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiato in c.a., con solai in latero-cemento e tamponature in laterizi; la copertura dell'edificio è piana per quanto la porzione che copre il secondo piano e a falde per i piani inferiori.

Internamente le tramezzature sono in laterizio per le camere ed i servizi. Le partizioni interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo civile. I servizi igienici sono rivestiti con rivestimenti in gres (secondo piano e piano seminterrato) e marmo (primo piano).

Il pavimento del piano seminterrato e del secondo piano è in gres, mentre il pavimento del piano terra e del primo piano è in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono termici in legno e doppio vetro camera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, termico e gas.

L'impianto elettrico sembra adeguato al DM 37/08.

L'impianto termico è alimentato da caldaia a Gas con terminali in alluminio. Per il raffrescamento sono installate pompe di calore monosplit.

L'unità immobiliare è dotata di sistema d'allarme, porta blindata e video-citofono.

L'unità immobiliare, collegata verticalmente da scala interna, all'atto del sopralluogo è così composta:

- al piano seminterrato è composta da cantina, una camera da letto, servizio igienico e locale tecnico. Si specifica che secondo quanto indicato nella planimetria catastale il vano occupato dalla camera da letto, dal bagno e dal locale tecnico risulta avere destinazione d'uso garage, come rappresentato in allegato 6 (foto 13-16).

- al piano terra è composta da un ampio soggiorno con zona pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e camera adibita a studio. Si specifica che tale stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale presentando una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che due ampliamenti (trasformazione del terrazzo coperto in camera e ampliamento di vano con demolizione della muratura di tamponamento esistente e realizzazione di nuova muratura di tamponamento), come rappresentato in allegato 6 (foto 6-10).

- al piano primo è composta da n. 4 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi. Si specifica che tale stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale presentando una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che un ampliamento (trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno), come rappresentato in allegato 6 (foto 11-12).

- al piano secondo è composta da camera, bagno e terrazzo scoperto. Si specifica che tale stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale presentando una diversa destinazione d'uso del vano indicato come locale idrico oltre che un ampliamento (trasformazione di porzione del terrazzo in bagno), come rappresentato in allegato 6 (foto 17-18).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137



L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

L'immobile risulta libero

Trattasi di strada privata di accesso alle altre unità immobiliari afferenti alla lottizzazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardelli Nicola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	09/08/2001	17898	12573
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardelli Nicola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	14/12/2005		
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per completezza di trattazione, l'atto di donazione del 07/12/2005, rep. 7021/3744 a favore di **** Omissis **** è stato dichiarato inefficace a seguito di sentenza del Tribunale di Latina, ai sensi dell'art. 2901 c.c., come risulta nella certificazione notarile prodotta dal Notaio Maria Landolfo. Non è stato effettuato l'aggiornamento catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Latina, degli intestatari a seguito della suddetta nota.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardelli Nicola	07/12/2005	7021	3744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	14/12/2005	41185	20201
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/08/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardelli Nicola	06/08/2001	404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	09/08/2001	17898	12573
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come già precisato nella medesima sezione del Bene 1, per completezza di trattazione, l'atto di donazione del 07/12/2005, rep. 7021/3744 a favore di **** Omissis **** è stato dichiarato inefficace a seguito di sentenza del Tribunale di Latina, ai sensi dell'art. 2901 c.c., come risulta nella certificazione notarile. Non è stato effettuato l'aggiornamento catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Latina, degli intestatari a seguito della suddetta nota e, nel caso specifico del bene 2, a seguito dell'errata intestazione Catastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/11/2003
Reg. gen. 30058 - Reg. part. 5964
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 24/01/2005
Reg. gen. 2056 - Reg. part. 428
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 24/01/2005
Reg. gen. 2057 - Reg. part. 429
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari
Iscritto a Latina il 04/08/2021
Reg. gen. 20601 - Reg. part. 2771
Importo: € 362.552,74
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Latina il 25/07/2006
Reg. gen. 25936 - Reg. part. 15020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/07/2023
Reg. gen. 19183 - Reg. part. 14131
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/11/2003
Reg. gen. 30058 - Reg. part. 5964
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Latina il 25/07/2006
Reg. gen. 25936 - Reg. part. 15020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/07/2023
Reg. gen. 19183 - Reg. part. 14131
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

L'edificio in base al PRG ricade in zona Q5 - Espansione Nascosa, (Art. 6, Art. 2A_Q4Q5). In base al PTPR 2021 - Regione Lazio gli immobili ricadono nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

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

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 179 rilasciata dal Comune di Latina il 7/06/1991 e successive concessioni di variante n. 460 del 19/12/1991 e n. 238 del 22/10/1992.

Non si ravvisano ulteriori pratiche edilizie che legittimano lo stato attuale dell'immobile, accertato durante il sopralluogo.

Lo stato attuale dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale per interventi rappresentati da:

- Corte esterna: si rilevano diverse tettoie realizzate con struttura in legno e manto di copertura in tegole, e, a ridosso nel muro confinante con l'altra unità immobiliare, è presente un manufatto, in muratura, di circa 7 mq.
- Piano seminterrato: il vano occupato dalla camera da letto, dal bagno e dal locale tecnico risulta avere destinazione d'uso garage, (schema allegato 6).?- al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni oltre che due ampliamenti (trasformazione del terrazzo coperto in camera e ampliamento di vano con demolizione della muratura di tamponamento esistente e realizzazione di nuova muratura di tamponamento), (schema allegato 6).?
- Piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni oltre che un ampliamento (trasformazione del terrazzo coperto in camera e bagno), (schema allegato 6).?
- Piano secondo: diversa destinazione d'uso del vano indicato come locale idrico oltre che un ampliamento (trasformazione di porzione del terrazzo in bagno), (schema allegato 6).

Questi abusi non sono sanabili, pertanto l'unica attività possibile è la restituzione in pristino dello stato dei luoghi legittimo attraverso la demolizione dei volumi in eccesso al piano terra, delle tettoie e del manufatto esterno in muratura; la demolizione dei volumi al primo piano e al secondo piano con il ripristino dei terrazzi; la demolizione dei tramezzi al piano interrato con il ripristino del garage e del relativo accesso dalla rampa.

E' possibile, invece, regolarizzare urbanisticamente la diversa distribuzione interna laddove essa non ha generato aumento di volumetrie. Vedi schemi allegato 6.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



• **Bene N° 1** - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137

Villino unifamiliare costituito da n.3 elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e giardino. L'immobile è ubicato nella zona Q5 di Latina, in un contesto di abitazioni indipendenti con alcuni servizi commerciali a poca distanza (supermercato e bar/ristoranti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 919, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 503.456,00

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

Si è proceduto con il metodo del Market comparison approach (comparativo di stima in base al valore di mercato reale) secondo i criteri di valutazione internazionale, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra valori e caratteristiche di beni noti e l'immobile in oggetto, facendo riferimento oltre che alla pubblicità immobiliare anche ai valori della banca dati nazionale delle quotazioni immobiliari costituita dall'OMI (per fabbricati riferiti alla destinazione edilizia comparabile, aggiornata al 1° semestre 2024).

Nel caso specifico per il Valore di stima del bene finale, si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche di deprezzamento, in particolare:

- Gli oneri relativi agli aggiornamenti catastali, nonché le spese tecniche per il ripristino delle difformità non sanabili;
- Le opere necessarie per la regolarizzazione dell'immobile a seguito delle demolizioni dei volumi abusivi e relativa ripristino;

• **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167

Strada comune di accesso in via A. Stradella, identificato presso il Catasto Terreni di Latina al Fg.199 p.la 914

Identificato al catasto Terreni - Fg. 199, Part. 914, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Latina (LT) - via Stradella 137	314,66 mq	1.600,00 €/mq	€ 503.456,00	100,00%	€ 503.456,00
Bene N° 2 - Ente comune Latina (LT) - via Stradella 139-167	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 503.456,00

Valore di stima: € 503.456,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	65000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 423.456,00

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Calcagnini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Bene 1 (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica Bene 2 (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale dei lotti (Aggiornamento al 23/03/1992)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del Bene 1 (Aggiornamento al 23/03/1992)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborati planimetrici comparativi difformità (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Shema planimetrico del lotto (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Latina (LT) - via Stradella 137
Villino unifamiliare costituito da n.3 elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e giardino. L'immobile è ubicato nella zona Q5 di Latina, in un contesto di abitazioni indipendenti con alcuni servizi commerciali a poca distanza (supermercato e bar/ristoranti).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 919, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio in base al PRG ricade in zona Q5 - Espansione Nascosa, (Art. 6, Art. 2A_Q4Q5). In base al PTPR 2021 -Regione Lazio gli immobili ricadono nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Latina (LT) - via Stradella 139-167
Strada comune di accesso in via A. Stradella, identificato presso il Catasto Terreni di Latina al Fg.199 p.lla 914
Identificato al catasto Terreni - Fg. 199, Part. 914, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Prezzo base d'asta: € 423.456,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 423.456,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Stradella 137		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 919, Categoria A7	Superficie	314,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Villino unifamiliare costituito da n.3 elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e giardino. L'immobile è ubicato nella zona Q5 di Latina, in un contesto di abitazioni indipendenti con alcuni servizi commerciali a poca distanza (supermercato e bar/ristoranti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Ente comune			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Stradella 139-167		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Terreni - Fg. 199, Part. 914, Qualità Seminativo	Superficie	0,00 mq
Descrizione:	Strada comune di accesso in via A. Stradella, identificato presso il Catasto Terreni di Latina al Fg.199 p.la 914		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 137

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/11/2003
Reg. gen. 30058 - Reg. part. 5964
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 24/01/2005
Reg. gen. 2057 - Reg. part. 429
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 24/01/2005
Reg. gen. 2056 - Reg. part. 428
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni
fondiarie
Iscritto a Latina il 04/08/2021
Reg. gen. 20601 - Reg. part. 2771
Importo: € 362.552,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Latina il 25/07/2006
Reg. gen. 25936 - Reg. part. 15020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/07/2023
Reg. gen. 19183 - Reg. part. 14131
Quota: 1/1

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A LATINA (LT) - VIA STRADELLA 139-167

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 06/11/2003
Reg. gen. 30058 - Reg. part. 5964
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Latina il 25/07/2006
Reg. gen. 25936 - Reg. part. 15020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 14/07/2023
Reg. gen. 19183 - Reg. part. 14131
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

