

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tobaldi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.748,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Tobaldi Daniela, con studio in Piazza Dante Alighieri, 2 - 04100 - Latina (LT), email architetto@danielatobaldi.it, PEC daniela.tobaldi@archiworldpec.it, Tel. 388 8956866, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Elena Saviano e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero, 235

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina, nella Contrada Macchia Grande di Borgo Sabotino, all'interno del Consorzio "Lido di Foce Verde". Sono posti nella periferia del borgo stesso, poco distanti dal lungomare di Latina, in una zona non di gran pregio, e poco distante dall'ex Centrale Nucleare di Latina.

Al lotto in oggetto si accede dall'ingresso del Consorzio in Strada del Bottero, 235 e percorrendo poi delle strade private, fino alla Via Torino. L'ingresso del lotto è indicato con il numero "202".

L'unità residenziale indipendente è composta da tre camere da letto, una zona giorno, una cucina abitabile e un bagno. Sul retro sono presenti n.3 locali a uso ripostiglio con ingressi esterni.

Adiacente all'unità residenziale vi è un garage con ingresso esterno, al cui interno vi è un bagno.

L'ingresso principale e l'ingresso esterno della cucina sono coperti da due portici. Di fronte la cucina vi è anche una veranda.

All'esterno, è ubicato un locale deposito.

A servizio delle unità vi è un'area pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte piantumata con varie essenze.

Il lotto è recintato sui 4 lati, con un muro alto circa 180 cm e l'ingresso dalla strada interna al Consorzio è permesso attraversando un cancello carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero, 235

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Latina l'esecutato risulta in stato libero.

CONFINI

L'immobile è censito all'A.d.E. al Foglio 47 Part. 431 subb. 4-5-6. Confina a Nord con la Part. 485, a est con la Part. 203, a Sud con la Part. 223 e Part. 414, e a Ovest con la Part. 430

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,20 mq	120,80 mq	1	120,80 mq	2,80 m	Terra
Garage	30,80 mq	36,35 mq	1	36,35 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	10,20 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	2,45 m	Terra
Ripostigli	9,30 mq	12,50 mq	0,5	6,25 mq	2,10 m	Terra
Corte	-	366,20 mq	0,10	36,62 mq	-	Terra
Veranda	-	23,40 mq	0,6	14,04 mq	-	Terra
Portici	-	20,80 mq	0,35	7,28 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				224,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2003 al 10/02/2009	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 431, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano Terra</p> <p>Catasto Fabbricati Foglio 47 Particella 431 Subalterno 5 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 m2 Rendita: Euro 34,09 Piano Terra</p> <p>Foglio 47 Particella 431 Subalterno 6 Bene comune non censibile - Partita speciale A Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di LATINA (E472B) (LT) Foglio 47 Particella 431</p>
Dal 10/02/2009 al 21/07/2010	**** Omissis ****	INVARIATI
Dal 21/07/2010	**** Omissis ****	<p>VARIAZIONE: dal 09/11/2015 Comune di LATINA (E472) (LT) Foglio 47 Particella 431 Subalterno 4 Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte : 127 mq</p>

Immobili soppressi, originari dei precedenti:

Comune: LATINA (E472) (LT)

Foglio 47 Particella 431 Subalterno 1

Foglio 47 Particella 431 Subalterno 2

Foglio 47 Particella 431 Subalterno 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	431	4	2	A4	1	8 vani	132 mq	272,69 €	Terra	NO
	47	431	5	2	C6	1	33 mq	37 mq	34,09 €	Terra	NO
	47	431	6		Bene comune non censibile - Partita speciale A					Terra	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie, come meglio rappresentato nell'All.5 ed elencato al Paragrafo "Regolarità edilizia".

Le stesse non sono state corrette, poiché sono necessari titoli abilitativi affinché possano essere eliminate le difformità prima descritte.

PRECISAZIONI

È stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Gli immobili sono identificati nella loro consistenza attuale tramite la soppressione e costituzione di nuove particelle, avvenuta negli anni precedenti, come già rappresentato.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'unità residenziale e la recinzione in muratura presentano esternamente segni di vetustà, che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Internamente le condizioni di conservazione sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

La pavimentazione in battuto di cemento antistante e laterale al locale deposito presenta evidenti lesioni, che richiedono interventi di rifacimento.

Il locale deposito presenta le pareti intonacate allo stato grezzo e tinteggiate in condizioni di conservazione mediocri, tali da richiedere interventi specifici di manutenzione ordinaria.

La copertura in struttura lignea non presenta lo strato di rifinitura e di protezione sottostante le tegole in cotto, che sono direttamente posate sui travetti in legno.

Il piano di calpestio si presenta in battuto di cemento allo stato grezzo in condizioni sufficienti.

Il garage presenta globalmente segni di vetustà che richiedono interventi di manutenzione ordinaria, anche nel locale wc, soprattutto nella zona doccia, dove si riscontrano evidenti fenomeni di degrado.

I locali ripostiglio presentano le pareti in parte non rifinite e in parte rivestite con intonaco sbruffato. Due dei tre locali presentano copertura in tavelle di laterizio a vista non intonacate in condizioni di conservazione mediocri, tali da richiedere interventi specifici di manutenzione ordinaria. Il piano di calpestio si presenta in battuto di cemento allo stato grezzo in condizioni sufficienti.

PARTI COMUNI

Il lotto fa parte del Consorzio "Lido di Foce Verde". Una parte dell'area di proprietà individuata nell'estratto di mappa è occupata dalla porzione della strada privata all'interno del Consorzio suddetto, denominata Via Torino. La recinzione del lato dell'ingresso carrabile è arretrata rispetto al confine catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

1. Unità residenziale

Esposizione: Nord, Sud, Ovest

Struttura in muratura portante, rifinita con intonaco del tipo civile e tinteggiata sia esternamente che internamente.

Copertura: a tetto a due falde, rifinito con tegole in cotto, non coibentato.

Tramezzature interne in laterizio, rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate.

Controsoffitto inclinato in struttura lignea rifinito con tavolato a doghe in legno a vista nel disimpegno, nella cucina e nella zona giorno, in quest'ultima con altezza utile variabile da 3,00 m a 2,85 m. Le camere presentano un controsoffitto piano con orditura in legno a vista, con altezza utile di circa 3,00 m. Il wc e la zona pranzo presentano soffitto intonacato e tinteggiato. Nella zona pranzo l'altezza utile varia da 2,85 m a 1,80 m.

La pavimentazione interna della zona giorno, del disimpegno, dell'ingresso, e di due camere è in piastrelle di ceramica. Una camera presenta una pavimentazione in laminato. La pavimentazione della cucina è in parte con le stesse piastrelle di ceramica della zona giorno, e in parte è in scaglie irregolari di marmo.

Gli infissi esterni di due camere e del wc sono in alluminio vetro singolo. Gli infissi esterni della cucina, della zona pranzo e di una camera sono in PVC con vetro doppio basso emissivo.

Le camere sono dotate di tapparelle avvolgibili in pvc.

Gli infissi esterni sono dotati di grate di protezione in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è blindato.

Impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte con canalina esterna, non dotato di certificato di conformità.

Impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia, non dotato di certificato di conformità.

Acqua calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico ubicato in un locale ripostiglio esterno.

Impianto di riscaldamento con terminali a radiatori presenti, ma non funzionanti. La zona giorno è servita da un impianto a split a pompa di calore. La cucina è riscaldata con una stufa a pellet.

All'esterno della cucina, in prosecuzione di un portico, è installata una veranda in struttura lignea con copertura rifinita con tegole in cotto.

I locali ripostiglio sono in muratura portante con blocchetti di calcestruzzo in parte non rifiniti e in parte rivestiti con intonaco sbruffato. Due dei tre locali presentano copertura in tavelle di laterizio a vista non intonacate, e rivestite esternamente con tegole in cotto.

Il terzo locale ripostiglio presenta copertura in struttura lignea a vista. Nello stesso è ubicato lo scaldabagno elettrico che serve l'abitazione, collegato a una tubazione esterna a vista, per l'alimentazione idrica.

Nei tre ripostigli è presente un impianto elettrico del tipo con tubazione esterna, non dotato di certificato di conformità.

Le porte di ingresso sono in lamiera zincata.

Altezza interna utile 2,06 m.

Il locale deposito presenta le pareti intonacate allo stato grezzo e tinteggiate. La copertura in struttura lignea non presenta lo strato di rifinitura e di protezione sottostante le tegole in cotto, che sono direttamente posate sui travetti in legno.

Il piano di calpestio si presenta in battuto di cemento allo stato grezzo.

Sono presenti una finestra in legno e una porta in lamiera zincata corredata da una zanzariera con chiusura a battente.

Impianto elettrico del tipo con tubazione esterna, non dotato di certificato di conformità.

L'altezza interna utile varia da 2,20 m a 2,70 m.

A servizio delle unità vi è un'area pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte piantumata con varie essenze.

La pavimentazione dell'ingresso è in lastre di cemento.

La pavimentazione antistante la zona pranzo, e quella retrostante il garage è in scaglie di marmo.

La pavimentazione dei portici, della veranda, e quella antistante il garage è in piastrelle di cotto.

La pavimentazione antistante i locali ripostiglio è in piastrelle di cemento.
La pavimentazione antistante e laterale il locale deposito è in battuto di cemento.

2. Garage

Esposizione: Nord, Sud, Ovest

Struttura in muratura portante, rifinita con intonaco del tipo civile e tinteggiata.

All'ingresso vi è un volume definito da pareti in alluminio, in parte cieche e in parte finestrate.

Copertura: a tetto a una falda, rifinito con tegole in cotto.

L'altezza interna utile varia da 3,00 m a 2,3 m, mentre l'ingresso ha l'altezza utile interna di 2,20 m.

La pavimentazione interna è in gran parte in piastrelle di ceramica e in una piccola parte non presente. Le pareti del wc sono rivestite con mattonelle in ceramica fino all'altezza di 2 m.

Gli infissi esterni son in PVC con doppio vetro.

L'impianto elettrico è in parte del tipo con tubazione esterna e in parte sottotraccia, non dotato di certificato di conformità.

Impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia, non dotato di certificato di conformità.

Nel wc è presente una piccola stufa elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato, e dai suoi genitori: i Sig.ri **** Omissis **** tutti appartenenti allo stesso nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2023 (data di trascrizione del pignoramento) al 21/07/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luca Falcioni	21/07/2010	31454	8552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	28/07/2010	20119	12112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/07/2010 al 10/02/2009	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	10/02/2009	367	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	17/02/2009	4288	2807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2009 al 05/04/1991	**** Omissis ****	Atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Orsini M.	05/04/1991	304353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	19/04/1991		6325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991 al 02/10/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Davia Pierina	02/10/1981	111	34

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Latina	09/10/1981	14740	12386
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	15/10/1981	45684	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio - Servizi Catastali aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Latina il 28/07/2010
 Reg. gen. 20120 - Reg. part. 4523
 Importo: € 544.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 272.000,00
 Rogante: Notaio Dott. Falcioni Luca
 Data: 21/07/2010
 N° repertorio: 31455/8553

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 05/09/2023

Reg. gen. 23566 - Reg. part. 17646

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

- **PRG:** Zona H-rurale

- **PTPR** Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05/2022:

- Tav B: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tav B: Aree Archeologiche Art.42

- **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI):** AREE DI ATTENZIONE PER PERICOLO D'INONDAZIONE (artt. 9 - 27)

- **REGOLAMENTO EDILIZIO** (deliberato con atto n.156 del 13/07/1933, approvato dalla G.P.A. del 22/08/1933 n.17611

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esaminata la documentazione relativa al titolo abilitativo che ha legittimato l'edificazione, ovvero la Concessione a sanatoria n.71/C del 13/05/2010, e preso atto dello stato dei luoghi rilevati nel sopralluogo, la sottoscritta afferma che le unità immobiliari siano parzialmente difformi al succitato titolo abilitativo, e alle piante catastali in atti, che risultano esattamente sovrapponibili alle piante rappresentate nella Concessione a sanatoria succitata.

Di seguito vengono riportati i punti, come meglio descritti nell'elaborato grafico (All.5), che rappresentano le difformità rilevate, e le soluzioni per la loro eventuale eliminazione, i cui costi sono elencati nell'All.6:

1. **Difformità:** realizzazione di una veranda in struttura lignea con copertura rifinita con tegole in cotto.

- ✓ **Ripristino della situazione legittimata:** rimozione totale della veranda, previa presentazione di Comunicazione Inizio Attività per ripristino, nelle modalità previste dalla normativa vigente

2. **Difformità:** realizzazione di una recinzione in muratura e realizzazione di un cancello carrabile in metallo, in posizione arretrata rispetto al confine del lotto

- ✓ Presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 380/01, nelle modalità previste dalla normativa vigente e corredata dagli allegati richiesti dalla normativa vigente.

3. **Difformità:** superficie del locale deposito maggiore della superficie assentita nella Concessione a sanatoria N.71/C del 13/05/2010, aumento non contenuto nel limite del 2% ai sensi dell'Art.34 bis del D.P.R. 380/01

✓ **Ripristino della situazione legittimata:** demolizione tamponatura e realizzazione nuova tamponatura, previa presentazione di Comunicazione Inizio Attività per ripristino, nelle modalità previste dalla normativa vigente

4. **Difformità:** aumento della lunghezza del lato Est dell'unità residenziale, contenuto nel limite del 2% ai sensi dell'Art.34 bis del D.P.R. 380/01

5. **Difformità:**

- aumento della lunghezza, relativa ai locali "ripostiglio", del lato Est dell'unità residenziale, contenuto nel limite del 2% ai sensi dell'Art.34 bis del D.P.R. 380/01

- diversa distribuzione interna

✓ Presentazione di Comunicazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'Art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, nelle modalità previste dalla normativa vigente e corredata dagli allegati richiesti dalla normativa vigente.

6. **Difformità:** superficie del locale garage minore della superficie assentita nella Concessione a sanatoria N.71/C del 13/05/2010. Tale mancato rispetto del parametro non è contenuto nel limite del 2% ai sensi dell'Art.34 bis del D.P.R. 380/01

✓ **Ripristino della situazione legittimata:** demolizione tamponatura e realizzazione nuova tamponatura

7. **Difformità:** aumento della S.U. del locale "ingresso" che, conseguentemente, causa un aumento della S.U. totale dell'abitazione assentita nella Concessione a sanatoria N.71/C del 13/05/2010. Tale mancato rispetto del parametro non è contenuto nel limite del 2% ai sensi dell'Art.34 bis del D.P.R. 380/01

✓ **Ripristino della situazione legittimata:** demolizione tamponatura e realizzazione nuova tamponatura

8. **Difformità:** modifica delle posizioni e delle misure di alcune finestre; modifica della misura di un tramezzo, che conseguentemente causa un aumento della S.U. del locale "zona giorno" assentita nella Concessione a sanatoria N.71/C del 13/05/2010; installazione di controsoffittatura, con seguente creazione di vano non accessibile e non abitabile al di sopra della stessa.

✓ Presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 380/01, nelle modalità previste dalla normativa vigente e corredata dagli allegati richiesti dalla normativa vigente.

Le succitate difformità sono rilevate anche rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti. Le stesse non sono state corrette, poiché sono necessari titoli abilitativi affinché possano essere eliminate le difformità prima descritte.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non è presente il certificato di agibilità.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il Comune di Latina ha subordinato il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria all'atto d'obbligo Rep. N.31180 del 23/04/2010 del Notaio Luca Falcioni di Roma registrato ad Agenzia Entrate Roma 1 il 26/04/2010 al n.7208 Serie 1T. (All. 8)

Con il suddetto atto il proprietario si obbliga:

- *“all'istituzione di un vincolo permanente di non edificazione, irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, fino a concorrenza della superficie fondiaria di 603 mq necessaria all'edificazione degli immobili residenziali secondo l'indice previsto dall'Art. 55 della L.R. Lazio n.38/1999, sul terreno dello stesso proprietario;*
- *“ad asservire il lotto di terreno in oggetto al servizio del fabbricato su esso esistente (...)”*
- *“per sé ed aventi causa, a partecipare, pro-quota, agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio mediante la sottoscrizione della convenzione che sarà predisposta dall'amministrazione comunale ai sensi dell'art.28 della legge 1150/42”*

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 451,86

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.494,67

A seguito di richiesta all'Amministratore, lo stesso ha rappresentato quanto segue (All.10).

TOTALE COMPLESSIVO PER ESERCIZIO 2025 e 2024:

Dovuto: € 5.827,43

Versato: € 332,76

Residuo: € 5.494,67 (di cui € 5.155,77 scaduto alla data del 19/03/2025)

L'importo medio annuo rappresenta quanto comunicato dall'Amministratore con riferimento all'esercizio 2025.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero, 235
Gli immobili sono ubicati all'interno del Consorzio "Lido di Foce Verde".

Gli immobili, a un piano fuori terra, sono ubicati nel Comune di Latina, nella Contrada Macchia Grande di Borgo Sabotino, all'interno del Consorzio "Lido di Foce Verde". Sono posti nella periferia del borgo stesso, poco distanti dal lungomare di Latina, in una zona non di gran pregio, e poco distante dall'ex Centrale Nucleare di Latina.

Al lotto in oggetto si accede dall'ingresso del Consorzio in Strada del Bottero, 235 e percorrendo poi delle strade private, fino alla Via Torino. L'ingresso del lotto è indicato con il numero "202".

L'unità residenziale indipendente è composta da tre camere da letto, una zona giorno, una cucina abitabile e un bagno. Sul retro sono presenti n.3 locali a uso ripostiglio con ingressi esterni.

Adiacente all'unità residenziale vi è un garage con ingresso esterno, al cui interno vi è un bagno.

L'ingresso principale e l'ingresso esterno della cucina sono coperti da due portici. Di fronte alla cucina vi è anche una veranda.

All'esterno, è ubicato un locale deposito.

A servizio delle unità vi è un'area pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte piantumata con varie essenze.

Il lotto è recintato sui 4 lati, con un muro alto circa 180 cm e l'ingresso dalla strada interna al Consorzio è permesso attraversando un cancello carrabile.

Identificati al catasto Fabbricati

- Fg. 47, Part. 431, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4, Graffato NO

- Fg. 47, Part. 431, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

- Fg. 47, Part. 431, Sub. 6, Categoria CO - Bene comune non censibile - Partita speciale A

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

Per la disciplina estimativa (All.6) si è proceduto seguendo il Metodo Sintetico-Comparativo mediante media aritmetica dei valori risultanti dai seguenti metodi, al fine di ottenere un valore di stima il più possibile aderente e congruo per l'unità in esame:

- I. Stima sintetica in relazione al valore di mercato;
- II. Stima sintetica in relazione ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- III. Stima analitica

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Latina (LT) - Strada del Bottero, 235	224,49 mq	846,36 €/mq	€ 190.000	100,00%	€ 190.000
Valore di stima:					€ 190.000

Valore di stima: € 190.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese condominiali insolute:

Dovuto: € 5.827,43

Versato: € 332,76

Residuo: € 5.494,67 (di cui € 5.155,77 scaduto alla data del 19/03/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito sono elencati i presunti costi delle pratiche edilizie/urbanistiche e catastali, per la regolarizzazione degli immobili oggetto di esecuzione, presupponendo la possibilità di presentare un'unica pratica per la sanatoria e il ripristino, nello specifico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Spese tecniche per redazione S.C.I.A. in sanatoria e per ripristino e relativi allegati previsti dalla normativa vigente: | € 3.500,00 |
| 2. Spese diritti istruttoria Comune di Latina per S.C.I.A. in sanatoria: | € 300,00 |
| 3. Spese tecniche per D.L.: | € 1.500,00 |
| 4. Sanzione per sanatoria: definita dal Comune | minimo € 1.032,00 |
| 5. Redazione documentazione necessaria alla variazione catastale dell'immobile: | € 2.500,00 |
| 6. Spese diritti istruttoria Agenzia delle Entrate: | € 250,00 |
| 7. Sanzione per mancata variazione catastale | minimo € 170,00 |
| 8. Spese per i lavori di ripristino della situazione legittimata: | € 10.000,00 |

TOTALE: € 19.252,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

È possibile che il Comune e l'A.d.E. dispongano sanzioni maggiori del minimo indicato al punto 4 e 7.

Deprezzamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica	19.252,00	€

Valore finale di stima: € 170.748,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

eventuali chiarimenti.

Latina, li 31/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tobaldi Daniela

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero, 235

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina, nella Contrada Macchia Grande di Borgo Sabotino, all'interno del Consorzio "Lido di Foce Verde". Sono posti nella periferia del borgo stesso, poco distanti dal lungomare di Latina, in una zona non di gran pregio, e poco distante dall'ex Centrale Nucleare di Latina. Al lotto in oggetto si accede dall'ingresso del Consorzio in Strada del Bottero, 235 e percorrendo poi delle strade private, fino alla Via Torino. L'ingresso del lotto è indicato con il numero "202".

L'unità residenziale indipendente è composta da tre camere da letto, una zona giorno, una cucina abitabile e un bagno. Sul retro sono presenti n.3 locali a uso ripostiglio con ingressi esterni. Adiacente all'unità residenziale vi è un garage con ingresso esterno, al cui interno vi è un bagno. L'ingresso principale e l'ingresso esterno della cucina sono coperti da due portici. Di fronte alla cucina vi è anche una veranda. All'esterno, è ubicato un locale deposito. A servizio delle unità vi è un'area pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte piantumata con varie essenze. Il lotto è recintato sui 4 lati, con un muro alto circa 180 cm e l'ingresso dalla strada interna al Consorzio è permesso attraversando un cancello carrabile.

Identificati al catasto Fabbricati

-Fg. 47, Part. 431, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4, Graffato NO

-Fg. 47, Part. 431, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

-Fg. 47, Part. 431, Sub. 6, Categoria Bene comune non censibile - Partita speciale A

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

Destinazione urbanistica: PRG Zona H-rurale

Prezzo base d'asta: € 170.748,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.748,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada del Bottero, 235		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 431, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 47, Part. 431, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 431, Sub. 6, Categoria CO Bene comune non censibile - Partita speciale A	Superficie	224,49 mq
Descrizione:	<p>Gli immobili sono ubicati nel Comune di Latina, nella Contrada Macchia Grande di Borgo Sabotino, all'interno del Consorzio "Lido di Foce Verde". Sono posti nella periferia del borgo stesso, poco distanti dal lungomare di Latina, in una zona non di gran pregio, e poco distante dall'ex Centrale Nucleare di Latina.</p> <p>Al lotto in oggetto si accede dall'ingresso del Consorzio in Strada del Bottero, 235 e percorrendo poi delle strade private, fino alla Via Torino. L'ingresso del lotto è indicato con il numero "202".</p> <p>L'unità residenziale indipendente è composta da tre camere da letto, una zona giorno, una cucina abitabile e un bagno. Sul retro sono presenti n.3 locali a uso ripostiglio con ingressi esterni. Adiacente all'unità residenziale vi è un garage con ingresso esterno, al cui interno vi è un bagno. L'ingresso principale e l'ingresso esterno della cucina sono coperti da due portici. Di fronte alla cucina vi è anche una veranda. All'esterno, è ubicato un locale deposito. A servizio delle unità vi è un'area pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte piantumata con varie essenze. Il lotto è recintato sui 4 lati, con un muro alto circa 180 cm e l'ingresso dalla strada interna al Consorzio è permesso attraversando un cancello carrabile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato, e dai suoi genitori: i Sig.ri **** Omissis ****, tutti appartenenti allo stesso nucleo familiare.		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Latina il 28/07/2010
Reg. gen. 20120 - Reg. part. 4523
Importo: € 544.000,00
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 272.000,00
Rogante: Notaio Dott. Falcioni Luca
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 31455/8553

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 05/09/2023
Reg. gen. 23566 - Reg. part. 17646
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****