

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.710,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 05/06/2024, il sottoscritto Arch. Ricci Alessandro, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email alessandro1984r@libero.it, PEC alessandro.ricci3@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero n. 235

## DESCRIZIONE

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), catastalmente in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde, via Firenze (strada di consorzio).

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, rappresentante una porzione immobiliare di un villino di complessivi n. 2 appartamenti, che si sviluppa su un unico piano fuori terra e lastrico solare in copertura, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza della costruzione ed aree comuni al fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, e area di pertinenza del fabbricato distinta con la particella 251 (ente urbano).

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero n. 235

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto è stato possibile accertare, 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)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina e dall'atto di compravendita redatto in data 23/07/2003 dal notaio Massimo De Santis, repertorio n. 10629, racc. 5424, trascrizione del 25/07/2003, reg. generale

21823, reg. particolare 13857, il bene oggetto di pignoramento, distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero su l'area scoperta di pertinenza del villino (costituito da n. 2 appartamenti di cui uno oggetto di pignoramento) distinta con la particella 251, risulta di proprietà della parte esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota pari a 1/1.

Si specifica che a seguito delle visure ipotecarie eseguite sugli immobili sopra riportati risulta che il pignoramento viene trascritto sulla sola abitazione distinta con il sub. 3, mentre non risulta dalle ispezioni eseguite sulla corte di pertinenza distinta con la particella 251.

Dall'analisi della nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento immobili risulta che lo stesso pignoramento si intende esteso a tutti e diritti, servitù, pertinenza, e che dall'esame dell'atto di compravendita rep. 10629 del 23/07/2003 la stessa area distinta con la particella 251 viene trasferita quale pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Per quanto sopra si ritiene che il lotto di vendita all'asta sarà costituito da un appartamento distinto al Catasto al foglio 47, part. 397, sub. 3, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero su l'area scoperta di pertinenza del villino di cui fa parte distinta con la particella 251 (ente urbano), e così come pervenuto precedentemente all'esecutato con atto di compravendita.

## CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento, attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a est con sub. 2 adiacente e facente parte della stessa costruzione;
- con particella 251 per altri lati quale corte comune al fabbricato.

La particella 251 risulta confinante:

- a sud con particella 272;
- a est con particella 252;
- a nord con particella 230;
- a ovest con particella 432.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,06 mq	81,60 mq	1	81,60 mq	2,74 m	T
w.c.	1,70 mq	2,15 mq	0,50	1,07 mq	2,00 m	T
Locale tecnico	1,00 mq	1,50 mq	0,5	0,75 mq	1,80 m	T

Veranda	18,28 mq	18,28 mq	0,4	7,31 mq	0,00 m	T
Lastrico solare	107,28 mq	107,28 mq	0,1	10,73 mq	0,00 m	copertura
Area cortilizia	365,00 mq	365,00 mq	0,05	18,25 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà risultante a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Il giorno 2 del mese di Settembre dell'anno 2024, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico sito in Latina, strada del Bottero, Consorzio Lido di Foce Verde, alla presenza continua degli intervenuti dott.ssa Milena Ricci, in qualità di custode giudiziario, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di parte esecutata, ed ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando sia gli ambienti interni che esterni; sono state effettuate misurazioni degli ambienti interni, annotate le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative alla unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

#### ABITAZIONE- PIANO TERRA

Superficie utile residenziale:

- soggiorno/angolo cottura mq. 19,11
- camera da letto 1 mq. 11,88
- camera da letto 2 mq. 11,52
- camera da letto 3 mq. 12,02
- w.c. 1 mq. 4,08
- w.c. 2 mq. 2,76
- ripostiglio mq. 1,90
- disimpegno mq. 7,79
- tot. s.u.r. mq. 71,06

Superficie utile non residenziale

- w.c. 3 mq. 1,70
- locale tecnico mq. 1,00
- tot. s.u.n.r. mq. 2,70

Superficie accessoria

- veranda mq. 18,28
- lastrico solare mq. 107,28

L'altezza rilevata degli ambienti interni alla abitazione posti al piano terra risulta pari a circa ml. 2,74, con tratti di altezza pari a circa ml. 2,70.

Così come meglio riportato nella presente perizia estimativa, risultano annessi alla abitazione posta in esecuzione i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza della intera costruzione distinta in Catasto con la particella 251 (corte comune).

Ai soli fini della valutazione dell'immobile oggetto di causa, il C.T.U. ha ritenuto di considerare la quota pari a

1/2 della superficie della corte comune ricavata per quanto è stato possibile dallo stralcio di mappa catastale, in quanto al momento del sopralluogo parte della stessa corte risultava divisa e delimitata con la proprietà confinante e non accessibile.

Per quanto sopra la superficie della corte risulta pari a circa mq. 730, la quale viene divisa per la quota pari a 1/2 ai soli fini della stima dell'immobile, e quindi: mq. 730/2= mq. 365.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2003 al 03/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 397, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T
Dal 23/07/2003 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 251 Categoria EU Superficie catastale 791 mq
Dal 03/01/2011 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 397, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 436,41 Piano T-1

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 12/06/2024, l'immobile oggetto di pignoramento distinto al foglio 47, part. 397, sub. 3, risulta così di seguito distinto al Catasto Fabbricati di Latina:

- Abitazione sita in Latina, Strada del Bottero n. 235, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 116, superficie totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita €. 436,41.

Detto immobile risulta, alla data del 12/06/2024, così di seguito intestato catastalmente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/1.

Così come trasferito precedentemente con atto di compravendita rep. 10629, racc. 5424, del 23/07/2003, fanno parte dell'appartamento e sono annessi allo stesso i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza dell'intero villino (costituito da n. 2 appartamenti di cui uno oggetto di pignoramento) distinta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 47, particella 251, are 7.91, ente urbano (corte comune).

Dall'analisi delle visure catastali storiche eseguite sull'appartamento distinto con il sub 3 risulta in particolare che lo stesso è stato originato dalla soppressione del precedente sub. 1 per variazione del 03/01/2011, pratica n. LT0405757 in atti dal 03/01/2011, relativa alla sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito all'area di pertinenza distinta con la particella 251, la stessa risulta attualmente identificata come ente urbano a seguito di tipo mappale del 21/01/1993, precedentemente a tale data risultava registrata con qualità seminativo con superficie di mq. 980.

## 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	397	3	2	A3	3	6,5	116 mq	436,41 €	T-1	
	47	251			EU			791 mq			

### Corrispondenza catastale

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 12/06/2024, l'immobile oggetto di pignoramento distinto al foglio 47, part. 397, sub. 3, risulta così di seguito distinto al Catasto Fabbricati di Latina:

- Abitazione sita in Latina, Strada del Bottero n. 235, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 116, superficie totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita €. 436,41.

Detto immobile risulta, alla data del 12/06/2024, così di seguito intestato catastalmente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/1.

Così come trasferito precedentemente con atto di compravendita rep. 10629, racc. 5424, del 23/07/2003, fanno parte dell'appartamento e sono annessi allo stesso i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza dell'intero villino (costituito da n. 2 appartamenti di cui uno oggetto di pignoramento) distinta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 47, particella 251, are 7.91, ente urbano (corte comune).

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo dell'unità immobiliare in oggetto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare una sostanziale conformità costruttiva, ad esclusione di un lieve errore di riporto dell'altezza degli ambienti interni dell'abitazione pari a ml. 2,90 anziché ml. 2.74.

Il sottoscritto tende a precisare che l'area cortilizia costituisce una corte comune a tutto il fabbricato, costituito da n. 2 abitazioni, e che, in fase di sopralluogo, il C.T.U. ha riscontrato in particolare la presenza di un muretto che delimitava porzioni della corte comune posto a delimitazioni di parte della corte stessa, e che non si è potuto accertare con esattezza l'esistenza di eventuali ulteriori opere edilizie realizzate nelle porzioni di corte delimitate.

### PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Latina.

### STATO CONSERVATIVO

Da quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo effettuato in sito, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa considerarsi in un sufficiente stato di conservazione, constatata in particolare la presenza di superfici delle pareti interne all'abitazione interessate da distacco dell'intonaco e parzialmente privo di finiture, crepe lungo parte delle facciate esterne, lo stato grezzo e privo di finiture del vano scala, del lastrico solare e

della porzione di fabbricato ove sono presenti un w.c. ed un locale impianti, e che per quanto relazionato il C.T.U. ritiene che l'immobile possa necessitare di interventi di manutenzione quali sistemazione parziale di superfici interne ed esterne, verifica e messa a norma degli impianti annessi e verifica statica.

## PARTI COMUNI

---

Dall'esame dell'atto di compravendita rep. 10629 del 23/07/2003, risultano annessi all'appartamento in pignoramento i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza del villino di cui fa parte, distinta con la particella 251 quale corte comune, con correlativa partecipazione alle spese generali come per legge.

Nell'atto di compravendita rep. 3022 del 25/07/1983 viene riportato che l'immobile in oggetto viene trasferito con tutti i gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi e servizi, servitù attive o passive, ed in particolare con la quota parte degli spazi ed impianti comuni del fabbricato e precisamente le fondazioni, il vialetto di accesso al portone di ingresso del fabbricato, il corridoio di accesso ai due appartamenti, il vano scala, e così come meglio riportato nello stesso atto allegato alla presente perizia estimativa, lasciando inteso che l'area cortilizia costituisce area comune all'intero fabbricato anche con presenza di impianti quali adduzione acqua e scarico a servizio degli immobili.

Viene riportato inoltre nello stesso atto che la parte venditrice, la quale in quel momento risultava proprietaria dell'appartamento adiacente distinto con il sub. 2, si riserva per sè e suoi aventi causa a qualsiasi titolo la piena ed esclusiva proprietà del vano scala adibito a ripostiglio.

Si specifica che in fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un muretto che delimitava porzioni della corte comune posto a delimitazioni di parte della corte, e che tale divisione non è da intendersi quale uso esclusivo delle singole porzioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), catastalmente in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde.

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, rappresentante una porzione immobiliare di un villino, di complessivi n. 2 appartamenti, che si sviluppa su un unico piano fuori terra e lastrico solare in copertura, con annessa corte comune a tutto il fabbricato.

L'accesso al Consorzio avviene dalla Strada del Bottero e dalla via Valmontorio tramite cancelli in ferro e passaggi carrabili.

L'accesso alla corte di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto avviene dalla via Firenze (strada di consorzio) tramite cancello in ferro.

Dalla corte di pertinenza si raggiunge l'accesso alla abitazione posta al piano terra ed il vano scala che consente di raggiungere il lastrico solare al piano copertura.

L'abitazione che si sviluppa al piano terra è costituita da un ambiente soggiorno con angolo cottura ove è presente un camino, n. 3 camere da letto, n. 2 w.c., un ripostiglio ed un disimpegno.

L'altezza degli ambienti interni dell'abitazione risultano pari a circa ml. 2,74 con arre di altezza pari a circa ml. 2,70.

Annessa alla abitazione risulta una veranda posta a ridosso dell'ingresso dell'immobile, ed un w.c. e locale tecnico posti a ridosso della parete del fabbricato esposta a nord ed accessibili dalla corte.

le pareti interne dell'appartamento sono per la gran parte intonacate ad esclusione dei n. 2 w.c. e parte dell'angolo cottura dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle in gres;

il pavimento risulta costituito da piastrelle in ceramica;

sono presenti finestre e porte finestre in legno con vetro singolo, dotate di serrande;

i n. 2 w.c. interni alla abitazione sono dotati di illuminazione naturale e provvisti di elementi sanitari.

Il vano scala, accessibile dalla corte comune, consente di raggiungere il lastrico solare posto in copertura il quale risulta al grezzo e privo di eventuale pavimentazione e finiture.

La corte comune a tutto il fabbricato si presenta per la gran parte trattato a verde e incolto con piante a basso ed alto fusto, con la presenza di impianti dell'acqua e scarico a servizio del fabbricato.

Si è riscontrata in particolare la presenza di un muretto che delimitava porzioni della corte comune posto a delimitazioni di parte della corte, con porzioni di corte delimitate e non accessibili in fase di sopralluogo.

Da quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo effettuato in sito, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa considerarsi in un sufficiente stato di conservazione, constatata in particolare la presenza di superfici delle pareti interne all'abitazione interessate da distacco dell'intonaco e parzialmente privo di finiture, crepe lungo parte delle facciate esterne, lo stato grezzo e privo di finiture del vano scala, del lastrico solare e della porzione di fabbricato ove sono presenti un w.c. ed un locale impianti, e che per quanto relazionato il C.T.U. ritiene che l'immobile possa necessitare di interventi di manutenzione quali sistemazione parziale di superfici interne ed esterne, verifica e messa a norma degli impianti annessi e verifica statica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è stato possibile accertare durante il corso dei sopralluoghi, l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al momento del sopralluogo eseguito in data 02/09/2024, si è potuto accertare che l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1983 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Pelosi	25/07/1983	3022	1464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2003 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo De Santis	23/07/2003	10629	5424
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Latina	25/07/2003	21823	13857
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Il sottoscritto, a seguito delle visure ipotecarie eseguite in data 12/06/2024 ai fabbricati relative all'attuale sub. 3 ed al precedente sub. 1 poi soppresso, ed a seguito delle relative visure catastali, ha potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento, attualmente distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero su l'area scoperta di pertinenza del villino (costituito da n. 2 appartamenti di cui uno oggetto di pignoramento) distinta con la particella 251, risulta di proprietà della parte esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota pari a 1/1, in virtù dell'atto di compravendita rep. 10629 del 23/07/2003 per acquisto fatto dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Così come riportato nello stesso atto di compravendita, l'immobile risulta pervenuto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto autenticato nelle firme dal notaio Giuliano Pelosi di Roma in data 25/07/1983, rep. n. 3022/1464, registrato il 16/08/1983 al n. 2/6547, trascritto il 06/10/1983 al n. 10079 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 25/07/2003  
Reg. gen. 21824 - Reg. part. 4566  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: De Santis Massimo  
Data: 23/07/2003  
N° repertorio: 10630  
N° raccolta: 5425

Note: A margine della sopra riportata iscrizione risulta una annotazione del 07/06/2023 n. 1621 per rinnovazione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 21/02/2011  
Reg. gen. 4200 - Reg. part. 685  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.077,88
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 15/04/2016  
Reg. gen. 7889 - Reg. part. 1298  
Quota: 1/1  
Importo: € 58.019,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 29.009,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/06/2023  
Reg. gen. 15640 - Reg. part. 1621  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: De Santis Massimo  
Data: 23/07/2003  
N° repertorio: 10630  
N° raccolta: 5425  
Note: La formalità di riferimento alla Ipoteca in rinnovazione del 07/06/2023 risulta l'iscrizione n. 4566 del 2003.

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 02/11/2023  
Reg. gen. 28304 - Reg. part. 21291  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Da quanto è stato possibile accertare a seguito delle verifiche effettuate dal C.T.U. con ispezioni ipotecarie eseguite sul sub. 3 e sul precedente sub. 1, poi soppresso, e sulla particella 251, non risultano iscrizioni, trascrizioni e/o altre formalità gravanti sull'immobile in oggetto alla data del 12/06/2024 oltre a quelle già riportate nella relazione notarile depositata dal creditore precedente nel fascicolo di causa.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene di cui all'atto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde.

L'area ove è ubicato l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona "H" rurale di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972.

Da un'analisi urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, e dall'esame delle norme tecniche e degli elaborati grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta in particolare:

- Tav. A, Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 135, 143 e 156 D.lgs 42/04):

Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani.

- Tav. B, Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a, b, c e d D.lgs 42/04):

Aree urbanizzate del P.T.P.R..

- Tav. C, Beni del patrimonio naturale e culturale (art. 21, 22, 23 L.R. 24/98):

Parchi archeologici e culturali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Tecnici del comune di Latina per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Dopo attente ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico servizio urbanistica, ufficio edilizia privata e condono edilizio, e anche a seguito dell'analisi dell'atto di compravendita rep. 10629 del 23/07/2003, si è potuto accertare che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è avvenuta in assenza di concessione edilizia e che è stata rilasciata una Concessione Edilizia a Sanatoria n. 197/C in data 21/03/2002 a seguito di istanza di condono edilizio prot. n. 4145-A del 24/03/1986 prot. n. 017310 del 02/04/1986, Legge 47/85, presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Che a seguito della sopra riportata Concessione a Sanatoria, risulta essere stata rilasciata un ulteriore Permesso di Costruire in Sanatoria n. 02/11 del 03/02/2011 relativamente alla istanza presentata in data 16/12/2010 prot. 144195 dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per accertamento di conformità e sanatoria per opere eseguite in assenza di D.I.A. quali diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione nuovo bagno, chiusura di una finestra ed apertura di nuova finestra in corrispondenza del nuovo bagno realizzato, realizzazione di un parapetto nel lastrico solare.

Dall'esame della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 197/C in data 21/03/2002 risulta un atto di impegno sottoscritto dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 08/11/2001 e registrato in Roma il 08/11/2001 al n. 8936 serie 3, allegato alla Concessione per farne parte integrante e condizioni di validità, con il quale il richiedente della Concessione in particolare assume l'impegno a partecipare, per la quota di spettanza, agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione dell'intero comprensorio mediante sottoscrizione della convenzione che sarà predisposta dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42.

Durante il corso dell'accesso agli atti eseguiti presso gli uffici edilizia del Comune di Latina non è stato possibile accertare l'esistenza del collaudo statico e del certificato di agibilità rilasciato per l'immobile in oggetto.

### **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.

Dal confronto fra lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare in oggetto e la planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 02/11 del 03/02/2011, il C.T.U. ha riscontrato una sostanziale conformità costruttiva, ad esclusione di un lieve errore di riporto dell'altezza degli ambienti interni rappresentati con altezza pari a ml. 2,90 anziché ml. 2,74 ed il riporto della superficie relativa ad una camera da letto, altezza comunque conforme all'elaborato progettuale allegato alla precedente Concessione Edilizia in Sanatoria n. 197-C del 21/03/2002.

Si specifica che in fase di sopralluogo si è riscontrata in particolare la presenza di un muretto che delimitava porzioni della corte comune posto a delimitazioni di parte della corte, e che tale divisione non è da intendersi quale uso esclusivo delle singole porzioni, e che non si è potuto accertare con esattezza l'esistenza di eventuali ulteriori opere edilizie realizzate nelle porzioni di corte delimitate.

Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo in sito, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile in oggetto (in allegato) sulla base dei dati che ha potuto reperire in fase di sopralluogo, ma non ha potuto depositare lo stesso A.P.E. presso gli uffici della Regione Lazio in quanto non è stato possibile acquisire il libretto di manutenzione della caldaia e che lo stesso non era in possesso del proprietario dell'immobile, in quanto vigente l'obbligo di allegare lo stesso libretto ai fini della validità dell'attestato, nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto sopra, al fine del deposito dell'A.P.E., sarà necessario provvedere alla redazione del libretto dell'impianto ed alla manutenzione dello stesso nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto precedentemente relazionato, si ritiene necessaria inoltre la messa a norma di tutti gli impianti a servizio dell'immobile con la relativa dichiarazione di conformità e verifica della struttura portante del fabbricato anche ai fini dell'agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dall'esame dell'atto di compravendita rep. 10629 del 23/07/2003, risultano annessi all'appartamento in pignoramento i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza del villino di cui fa parte, distinta con la particella 251 quale corte comune, con correlativa partecipazione alle spese generali come per legge, oltre si ritiene per le spese relative alle aree comuni.

Non è stato possibile accertare con esattezza l'entità eventuali oneri dovuti nei confronti del consorzio di cui fa parte.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, considerato che l'immobile posto in esecuzione è costituito da un appartamento per civile abitazione, rappresentante una porzione immobiliare di un villino, di complessivi n. 2 appartamenti, che si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre a lastrico solare di copertura, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza del villino ed aree comuni, analizzata la sua collocazione e posizione all'interno della stessa costruzione, ha proceduto in fase di stima alla formazione di un unico lotto di vendita al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita degli stessi, e più precisamente:

Lotto unico: Appartamento sito in Latina (LT) strada del Bottero n. 235, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 47, part. 397, sub. 3, ed i diritti pari a 1/2 dell'area scoperta del villino di cui fa parte distinta con la particella 251.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero n. 235

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), catastalmente in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde, via Firenze (strada di consorzio). L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, rappresentante una porzione immobiliare di un villino di complessivi n. 2 appartamenti, che si sviluppa su un unico piano fuori terra e lastrico solare in copertura, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza della costruzione ed aree comuni al fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, e area di pertinenza del fabbricato distinta con la particella 251 (ente urbano).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 397, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 251, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 119.710,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Latina e ricadenti nella zona suburbana di "Strada Valmontorio, Marina di Latina, Stura, San Pietro, Nuovo Sabotino, Santa Rosa, Macchia"; dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 1.200,00 al mq e un massimo di € 1.450,00 al mq, e per la tipologia abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di € 900,00 al mq e un massimo di € 1.300,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile, tenendo conto dello stato attuale della costruzione così riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

L'immobile oggetto della presente perizia è sito in Latina, in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde, all'interno della zona "H" rurale, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Latina.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle

finiture dello stesso, la corte comune di pertinenza del fabbricato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €1.000,00/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 119,71 (sup. conv.) x €/mq 1.000,00 (valore unitario)= € 119.710,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Strada del Bottero n. 235	119,71 mq	1.000,00 €/mq	€ 119.710,00	100,00%	€ 119.710,00
Valore di stima:					€ 119.710,00

Valore di stima: € 119.710,00

**Valore finale di stima: € 119.710,00**

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 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ricci Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 10629 del 23.07.2003
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 3022 del 25.07.1983
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Mappa catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie

- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione Edilizia a Sanatoria n. 197-C del 21.03.2002
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 02-11 del 03.02.2011
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato tecnico- inquadramento e analisi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato tecnico- Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada del Bottero n. 235

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), catastalmente in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde, via Firenze (strada di consorzio). L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, rappresentante una porzione immobiliare di un villino di complessivi n. 2 appartamenti, che si sviluppa su un unico piano fuori terra e lastrico solare in copertura, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza della costruzione ed aree comuni al fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, e area di pertinenza del fabbricato distinta con la particella 251 (ente urbano). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 397, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 251, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Il bene di cui all'atto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde. L'area ove è ubicato l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona "H" rurale di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972. Da un'analisi urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, e dall'esame delle norme tecniche e degli elaborati grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta in particolare: - Tav. A, Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 135, 143 e 156 D.lgs 42/04): Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani. - Tav. B, Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a, b, c e d D.lgs 42/04): Aree urbanizzate del P.T.P.R.. - Tav. C, Beni del patrimonio naturale e culturale (art. 21, 22, 23 L.R. 24/98): Parchi archeologici e culturali.

**Prezzo base d'asta: € 119.710,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.710,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada del Bottero n. 235		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 397, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 251, Categoria EU	<b>Superficie</b>	119,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Da quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo effettuato in sito, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa considerarsi in un sufficiente stato di conservazione, constatata in particolare la presenza di superfici delle pareti interne all'abitazione interessate da distacco dell'intonaco e parzialmente privo di finiture, crepe lungo parte delle facciate esterne, lo stato grezzo e privo di finiture del vano scala, del lastrico solare e della porzione di fabbricato ove sono presenti un w.c. ed un locale impianti, e che per quanto relazionato il C.T.U. ritiene che l'immobile possa necessitare di interventi di manutenzione quali sistemazione parziale di superfici interne ed esterne, verifica e messa a norma degli impianti annessi e verifica statica.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), catastalmente in Strada del Bottero n. 235, località Borgo Sabotino, Consorzio Lido di Foce Verde, via Firenze (strada di consorzio). L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione, rappresentante una porzione immobiliare di un villino di complessivi n. 2 appartamenti, che si sviluppa su un unico piano fuori terra e lastrico solare in copertura, con annessi i diritti pari a 1/2 dell'intero sull'area scoperta di pertinenza della costruzione ed aree comuni al fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 47, part. 397, sub. 3, e area di pertinenza del fabbricato distinta con la particella 251 (ente urbano).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Da quanto è stato possibile accertare durante il corso dei sopralluoghi, l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 25/07/2003  
Reg. gen. 21824 - Reg. part. 4566  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: De Santis Massimo  
Data: 23/07/2003  
N° repertorio: 10630  
N° raccolta: 5425  
Note: A margine della sopra riportata iscrizione risulta una annotazione del 07/06/2023 n. 1621 per rinnovazione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 21/02/2011  
Reg. gen. 4200 - Reg. part. 685  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.077,88
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 15/04/2016  
Reg. gen. 7889 - Reg. part. 1298  
Quota: 1/1  
Importo: € 58.019,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 29.009,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/06/2023  
Reg. gen. 15640 - Reg. part. 1621  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: De Santis Massimo  
Data: 23/07/2003  
N° repertorio: 10630  
N° raccolta: 5425  
Note: La formalità di riferimento alla Ipoteca in rinnovazione del 07/06/2023 risulta l'iscrizione n. 4566 del 2003.

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

Trascritto a Latina il 02/11/2023

Reg. gen. 28304 - Reg. part. 21291

Quota: 1/1

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

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