

# TRIBUNALE DI LATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. \*\*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2023 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 238.450,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Ing. \*\*\*\*\*, con studio in \*\*\*\*\*, email \*\*\*\*\*, PEC \*\*\*\*\*, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - STRADA DELLE POLLEDRARE n. 8, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°32'5.51"N; 12°52'43.85"E)

Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana, in via Strada Delle Polledrare n. 8 nel comune di Latina. La località dista circa 12 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio di navetta circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di almeno 4-5 Km per raggiungere il Borgo più vicino o recarsi al centro cittadino. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un piano terra e un primo piano sottotetto uniti da una scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso-sala da pranzo (foto 39-44), cucina (foto 45-47), Salone-Studio-Disimpegno (foto 48-49), camera (foto 50,51), wc (foto 53-55), camera (foto 56,58), ripostiglio (foto 59), scala (foto 60-63); Il primo piano (sottotetto) è composto da disimpegno (foto 64,65), camera (66-68), camera (69-73), camera (74-77), WC (78-80), veranda (foto 81-83); completa il lotto un'area di pertinenza esterna presente su tutto il perimetro del fabbricato (foto 13-15), nell'area esterna si trova anche una piscina (foto 13-15) e una zona coperta adibita a posteggio auto (foto 31).

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** - Villetta ubicata a Latina (LT) - STRADA DELLE POLLEDRARE n. 8, piano T-1

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

## CONFINI

Proprietà confinante con: Strada Delle Polledrare, Canale detto fossa degli Ebrei, proprietà Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	92,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,00 m	Terra
Villa	93,20 mq	118,00 mq	0,8	94,40 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	Primo
Posto auto coperto	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra
Giardino	1300,00 mq	1300,00 mq	0,05	65,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>280,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>280,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 1-2 Categoria A7

		Cl.2, Cons. 6 Rendita € 728,20 Piano T
Dal 01/01/1994 al 02/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 2-1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 449,32 Piano T
Dal 02/04/1999 al 13/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 1-2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 823,75 Piano T-1
Dal 13/09/2011 al 20/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 1-2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 823,75 Piano T-I
Dal 20/12/2013 al 12/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167-270-269, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 861,19 Piano T-I
Dal 12/11/2014 al 26/11/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 673,98 Piano T-I
Dal 26/11/2016 al 29/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 265 mq Rendita € 673,98 Piano T-I
Dal 29/11/2017 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 167, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 222 mq Rendita € 898,64 Piano P-I

Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta e			
	53	167	5	2	A7	2	12	222 mq	898,64 €	P-I

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

#### STATO CONSERVATIVO

Dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta complessivamente vetusto e prevalentemente in pessimo stato di conservazione. Sono emerse gravi problematiche che richiedono interventi di manutenzione straordinaria, tra cui crepe strutturali, umidità da risalita e infiltrazioni dal tetto. Fanno parziale eccezione alcune stanze del piano terra, che risultano ancora fruibili e abitate, mentre il resto dell'edificio si trova in evidente stato di abbandono.

#### Crepe strutturali

Nella parte retrostante, rispetto all'ingresso principale, sono state rilevate crepe significative sulle murature portanti e sul pavimento. Tali evidenze lasciano supporre un fenomeno di assestamento strutturale, verosimilmente verificatosi in passato e attualmente stabilizzato. All'esterno sono presenti puntellature in corrispondenza delle zone interessate, presumibilmente installate per contenere gli effetti di tale dissesto, come confermato anche dalla parte eseguita.

Sebbene al momento non siano stati rilevati segni di evoluzione, si raccomanda la massima prudenza nell'utilizzo di tali ambienti, limitandone la frequentazione e prestando attenzione all'eventuale comparsa di nuovi fessuramenti, al peggioramento di quelli esistenti o a rumori anomali riconducibili a cedimenti. Si suggerisce inoltre la possibilità di installare vetrini di monitoraggio per valutare con maggiore precisione l'andamento del quadro fessurativo.

In ogni caso, si rende indispensabile un intervento di risanamento strutturale volto a garantire la piena sicurezza dell'edificio. Tale criticità è stata considerata nella valutazione e dovrà intendersi trasferita in capo all'acquirente, con i relativi oneri di sistemazione.

#### Umidità da risalita

Alla base delle murature del piano terra, in particolare nella zona "salone/studio/disimpegno", si riscontrano diffuse tracce di degrado dovute a fenomeni di umidità da risalita. Anche in questo caso si ritiene necessario un intervento di risanamento specifico.

#### Infiltrazioni dal tetto

Nel piano sottotetto sono state osservate aree ammalorate, in particolare in prossimità degli abbaini, dove risultano evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica.

## PARTI COMUNI

---

In sede di sopralluogo si è appreso che gli spazi in comune con le altre unità abitative consistono nell'ingresso da Strada Polledrare e viale che consente accesso ai fondi confinanti contraddistinti al catasto con le particelle 269 e 270 del medesimo foglio della particella pignorata. Nella stessa sede si è appreso che detta servitù non sarebbe stata diversamente formalizzata e quindi di fatto ma non di diritto. Inoltre su una di dette proprietà non pignorata è presente il Bombolone GPL che rifornisce l'unità immobiliare pignorata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per il bene in oggetto non si è individuato nulla da segnalare, anche se in sede di sopralluogo si è appreso che di fatto esiste una servitù di passaggio non formalizzata a favore del fondo confinante.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villetta oggetto di valutazione è edificata in posizione centrale rispetto alla porzione di terreno di pertinenza, in parte adibito a viale di accesso (in comune con l'immobile confinante, non oggetto di pignoramento) e in parte a corte/giardino. L'accesso principale da via Polledrare avviene tramite cancello a due ante, che immette direttamente sul viale condiviso, privo di una chiara delimitazione fisica tra le due proprietà. Sugli altri tre lati il lotto risulta invece recintato.

Nell'area esterna sono presenti una piscina in muratura di circa 20mq, circondata da pavimentazione e recinzione precaria in rete metallica, oltre a vari elementi accessori quali pozzo funzionante, barbecue, vialetti, aiuole e una tettoia adibita a posto auto, realizzata in aderenza al lato est dell'edificio mediante struttura in pali metallici (tipo "innocenti") e copertura in lamiera.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in muratura e tamponature per le partizioni non strutturali. La copertura è in cemento armato con manto in tegole, mentre le facciate esterne si presentano intonacate, sebbene in gran parte ricoperte da vegetazione spontanea, ad eccezione di piccole porzioni.

L'abitazione si sviluppa su due livelli collegati da scala interna:

- Piano terra: ingresso-sala da pranzo, cucina, salone/studio/disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e vano scala;

- Piano primo (sottotetto): disimpegno, tre camere, bagno, veranda/camera e balcone. L'area destinata a veranda/camera risulta realizzata mediante la chiusura di un originario terrazzo, utilizzando struttura metallica con copertura in pannelli coibentati e successiva tramezzatura perimetrale.

Le finiture interne risultano datate e riconducibili all'epoca di costruzione: pavimentazioni miste (ceramica e marmittoni), rivestimenti in maiolica in cucina e nei bagni, pareti tinteggiate, porte interne in legno tamburato e infissi in alluminio con vetrocamera e persiane esterne.

Gli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento con radiatori e caldaia murale a GPL, utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria) sono presenti e funzionanti, ma vetusti e privi delle relative certificazioni di conformità.

Si evidenzia inoltre che il serbatoio GPL è collocato nel lotto confinante, non pignorato, un tempo unito alla proprietà.

Come meglio dettagliato nel paragrafo relativo allo stato conservativo, l'immobile si presenta complessivamente vetusto e in pessimo stato di manutenzione, con gravi problematiche quali crepe strutturali, umidità di risalita e infiltrazioni dal tetto, tali da rendere necessari rilevanti interventi di manutenzione straordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In sede di convocazione della parte esecutata e in sede di sopralluogo si apprendeva che entrambi gli occupanti sarebbero deambulanti e affetti da disabilità. In sede di sopralluogo è stata richiesta documentazione comprovante detta situazione, ma ad oggi nulla è stato fornito dalla parte esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1975 al 20/12/1975	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farace nicola	07/02/1975	45220	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	05/03/1975	2916	2589
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	24/02/1975	1013			
Dal 20/12/1975 al 22/12/1983	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Parlati	20/12/1975	857	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	13/01/1976	541	466
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/1983	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piero Pierantoni	22/11/1983	34475	172

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	04/01/1984	165	141
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 20/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 19/06/2008  
Reg. gen. 17027 - Reg. part. 3097  
Importo: € 189.720,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 126.480,00  
Rogante: Nasoni Umberto  
Data: 17/06/2008  
N° repertorio: 68604  
N° raccolta: 8659
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 17/05/2010  
Reg. gen. 13170 - Reg. part. 3169  
Importo: € 930.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 465.000,00  
Rogante: Nasoni Umberto

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 06/05/2014

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 8582

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Latina il 04/12/2023

Reg. gen. 31439 - Reg. part. 23741

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

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

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. del comune di Latina l'immobile ricade nella zona H Rurale.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da quanto emerso in sede di accesso al SUE del Comune di Latina Latina (accesso agli atti effettuato il 19/09/25 a seguito di richiesta prot. 160061 del 29/07/25 e successivi solleciti), risulta che la costruzione dell'immobile sia stata realizzata in data anteriore al 01/10/1967. Successivamente è stato avviato un procedimento di condono n. 1130 concluso con l'emissione di determina dirigenziale, del 11/09/1997, prot. 2094, per opere realizzate prima del 01/10/1967 (Allegato 3).

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici comunali e dalle verifiche svolte in sede di sopralluogo, è stata riscontrata corrispondenza tra il bene pignorato e quanto riportato nelle tavole e nella documentazione reperita, allegata al presente elaborato sotto l'allegato n. 3.

Si precisa che tale documentazione include anche riferimenti a un fabbricato rustico, originariamente parte di un'unica proprietà, oggi frazionata e non compresa tra i beni oggetto di pignoramento.

Presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire ulteriore documentazione.

### 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.

Da quanto è stato possibile appurare lo stato dei luoghi in termini di volumetria e superficie utile è conforme agli elaborati grafici su indicati.

Circa la regolarità degli impianti non si è reperita documentazione che accerti la conformità degli stessi, resterà a carico dell'acquirente una loro verifica, che come descritto risultano sicuramente vetusti, ed eventuale rilascio di certificazione di conformità da un tecnico autorizzato. Quest'ultimo intervento è stimato in euro duemila, quota che si decurteranno dalla stima dell'immobile e non include eventuali spese di ristrutturazione degli impianti stessi.

Si è provveduto a redigere l'APE secondo la quale l'abitazione risulta di categoria F (allegato 10), a causa dell'assenza della documentazione necessaria al corretto deposito non si può procedere all'invio telematico sul portale APE Lazio, Tale invio resta onere del futuro acquirente dell'immobile una effettuate le dovute regolarizzazioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - STRADA DELLE POLLEDRARE n. 8, piano T-1  
Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana, in via Strada Delle Polledrare n. 8 nel comune di Latina. La località dista circa 12 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio di navetta circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di almeno 4-5 Km per raggiungere il Borgo più vicino o recarsi al centro cittadino. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un piano terra e un primo piano sottotetto uniti da una scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso-sala da pranzo (foto 39-44), cucina (foto 45-47), Salone-Studio-Disimpegno (foto 48-49), camera (foto 50,51), wc (foto 53-55), camera (foto 56,58), ripostiglio (foto 59), scala (foto 60-63); Il primo piano (sottotetto) è composto da disimpegno (foto 64,65), camera (66-68), camera (69-73), camera (74-77), WC (78-80), veranda (foto 81-83), completa il lotto un'area di pertinenza esterna presente su tutto il perimetro del fabbricato (foto 13-15), nell'area esterna si trova anche una piscina (foto 13-15) e una zona coperta adibita a posteggio auto (foto 31).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 167, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 238.450,50

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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 (allegato 7 lotto unico).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - STRADA DELLE POLLEDRARE n. 8, piano T-1	280,53 mq	850,00 €/mq	€ 238.450,50	100,00%	€ 238.450,50
				Valore di stima:	€ 238.450,50

Valore di stima: € 238.450,50

**Valore finale di stima: € 238.450,00**

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi 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 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e 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

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea, per opportuna enfasi, la presenza delle importanti crepe strutturali rilevate in sede di sopralluogo, per le quali si rinvia al paragrafo dedicato allo stato di conservazione.

Si raccomanda la massima prudenza nell'utilizzo degli ambienti interessati, limitandone la frequentazione e prestando particolare attenzione all'eventuale insorgenza di nuovi fessuramenti, all'evoluzione di quelli già presenti o alla comparsa di rumori anomali riconducibili a possibili cedimenti.

In ogni caso, si ritiene indispensabile un intervento di risanamento strutturale volto a garantire la piena sicurezza dell'edificio. Tale criticità è stata considerata nella valutazione e dovrà intendersi trasferita in capo all'acquirente, con i relativi oneri di ripristino.

Nota aggiuntiva – Area piscina

Con riferimento all'area della piscina, si raccomanda di adottare la massima cautela nella gestione e nell'utilizzo, limitando l'accesso a soggetti estranei o non autorizzati e vietandone l'impiego in assenza di adeguata supervisione. Tali misure risultano necessarie al fine di prevenire potenziali rischi per la sicurezza e incidenti.

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.

Minturno, li 26/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Campani Antonio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 verbale (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 Rilievo fotografico (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 Ricerche e Documentazione Ufficio Tecnico (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 Visure catastali e ipotecarie attuali (Aggiornamento al 20/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 Planimetrie Catastali



- ✓ Altri allegati - Allegato 6 Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 Stima Lotto unico
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 Certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 Planimetria attuale (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 Certificazione energetica
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 comunicazioni e invio relazione alle parti dep



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - STRADA DELLE POLLEDRARE n. 8, piano T-1  
Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana, in via Strada Delle Polledrare n. 8 nel comune di Latina. La località dista circa 12 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio di navetta circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di almeno 4-5 Km per raggiungere il Borgo più vicino o recarsi al centro cittadino. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un piano terra e un primo piano sottotetto uniti da una scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso-sala da pranzo (foto 39-44), cucina (foto 45-47), Salone-Studio-Disimpegno (foto 48-49), camera (foto 50,51), wc (foto 53-55), camera (foto 56,58), ripostiglio (foto 59), scala (foto 60-63); Il primo piano (sottotetto) è composto da disimpegno (foto 64,65), camera (66-68) , camera (69-73), camera (74-77), WC (78-80), veranda (foto 81-83); completa il lotto un'area di pertinenza esterna presente su tutto il perimetro del fabbricato (foto 13-15), nell'area esterna si trova anche una piscina (foto 13-15) e una zona coperta adibita a posteggio auto (foto 31).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 167, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Latina l'immobile ricade nella zona H Rurale.

*Prezzo base d'asta: € 238.450,00*

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.450,00

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - STRADA DELLE POLLEDRARE n. 8, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 167, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	280,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta complessivamente vetusto e prevalentemente in pessimo stato di conservazione. Sono emerse gravi problematiche che richiedono interventi di manutenzione straordinaria, tra cui crepe strutturali, umidità da risalita e infiltrazioni dal tetto. Fanno parziale eccezione alcune stanze del piano terra, che risultano ancora fruibili e abitate, mentre il resto dell'edificio si trova in evidente stato di abbandono. Crepe strutturali Nella parte retrostante, rispetto all'ingresso principale, sono state rilevate crepe significative sulle murature portanti e sul pavimento. Tali evidenze lasciano supporre un fenomeno di assestamento strutturale, verosimilmente verificatosi in passato e attualmente stabilizzato. All'esterno sono presenti puntellature in corrispondenza delle zone interessate, presumibilmente installate per contenere gli effetti di tale dissesto, come confermato anche dalla parte eseguita. Sebbene al momento non siano stati rilevati segni di evoluzione, si raccomanda la massima prudenza nell'utilizzo di tali ambienti, limitandone la frequentazione e prestando attenzione all'eventuale comparsa di nuovi fessuramenti, al peggioramento di quelli esistenti o a rumori anomali riconducibili a cedimenti. Si suggerisce inoltre la possibilità di installare vetri di monitoraggio per valutare con maggiore precisione l'andamento del quadro fessurativo. In ogni caso, si rende indispensabile un intervento di risanamento strutturale volto a garantire la piena sicurezza dell'edificio. Tale criticità è stata considerata nella valutazione e dovrà intendersi trasferita in capo all'acquirente, con i relativi oneri di sistemazione. Umidità da risalita Alla base delle murature del piano terra, in particolare nella zona "salone/studio/disimpegno", si riscontrano diffuse tracce di degrado dovute a fenomeni di umidità da risalita. Anche in questo caso si ritiene necessario un intervento di risanamento specifico. Infiltrazioni dal tetto Nel piano sottotetto sono state osservate aree ammalorate, in particolare in prossimità degli abbaini, dove risultano evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Abitazione di tipo civile in di edificio in zona extraurbana, in via Strada Delle Polledrere n. 8 nel comune di Latina. La località dista circa 12 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio di navetta circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di almeno 4-5 Km per raggiungere il Borgo più vicino o recarsi al centro cittadino. L'abitazione si sviluppa su due livelli, un piano terra e un primo piano sottotetto uniti da una scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso-sala da pranzo (foto 39-44), cucina (foto 45-47), Salone-Studio-Disimpegno (foto 48-49), camera (foto 50,51), wc (foto 53-55), camera (foto 56,58), ripostiglio (foto 59), scala (foto 60-63); Il primo piano (sottotetto) è composto da disimpegno (foto 64,65), camera (66-68), camera (69-73), camera (74-77), WC (78-80), veranda (foto 81-83); completa il lotto un'area di pertinenza esterna presente su tutto il perimetro del fabbricato (foto 13-15), nell'area esterna si trova anche una piscina (foto 13-15) e una zona coperta adibita a posteggio auto (foto 31).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge **** Omissis ****		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 19/06/2008  
Reg. gen. 17027 - Reg. part. 3097  
Importo: € 189.720,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 126.480,00  
Rogante: Nasoni Umberto  
Data: 17/06/2008  
N° repertorio: 68604  
N° raccolta: 8659
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 17/05/2010  
Reg. gen. 13170 - Reg. part. 3169  
Importo: € 930.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 465.000,00  
Rogante: Nasoni Umberto  
Data: 14/05/2010  
N° repertorio: 72008  
N° raccolta: 10755

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 06/05/2014  
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 8582  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 04/12/2023  
Reg. gen. 31439 - Reg. part. 23741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



# Allegato



Rilievo fotografico

Lotto unico



Pagine 21 compresa la presente





Foto 1 – vista dall’alto.



Foto 2 – vista in mappa catastale.

Sopralluogo del 27 marzo 2025 – solo viste esterne



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sopralluogo del 22 maggio 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7



Foto 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9



Foto 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 11



Foto 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

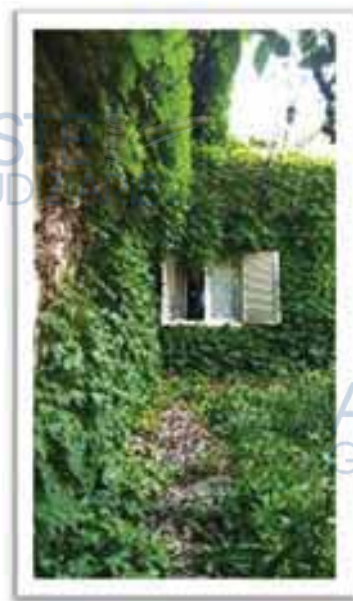


Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34

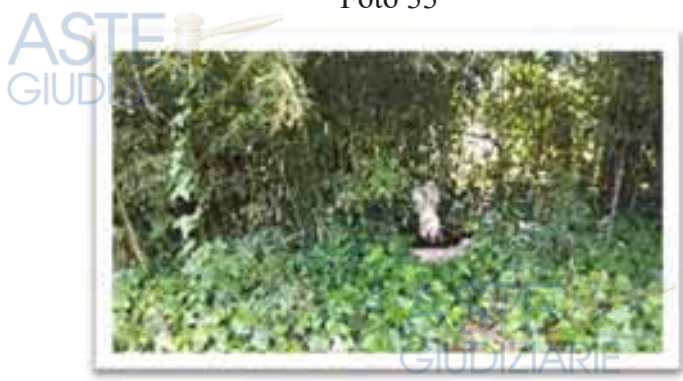


Foto 35



Foto 36

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 37



Foto 38

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 39

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 40

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 41

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 42

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

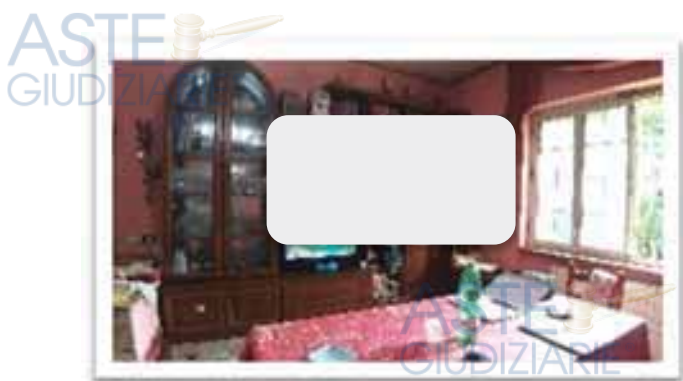


Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47

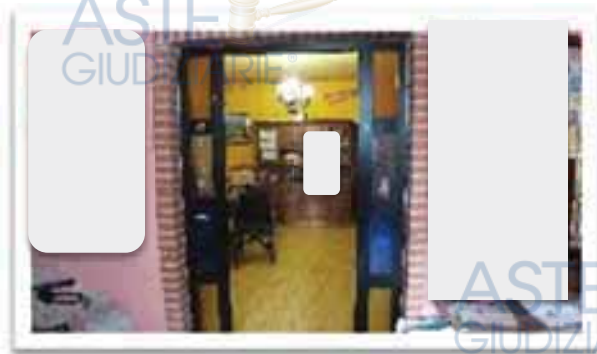


Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE 12



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 69

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 70

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 71

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 72

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 73



Foto 74

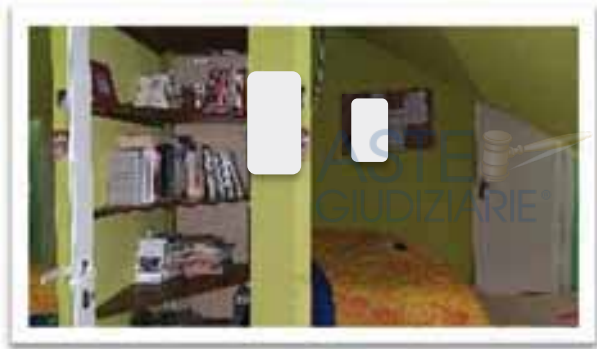


Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82

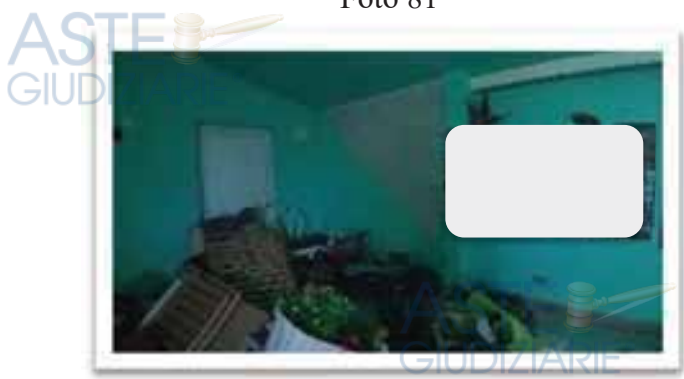


Foto 83

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 16

Dettagli componenti tecnologiche



Foto 84 – Serbatoio GPL interrato posizionato su adiacente particella intestata a terzi e non pignorata.



Foto 85 – Caldaia murale.

Dettagli assestamenti corpo fabbrica posteriore



Foto 86

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 87

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 88

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 89

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 90

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 91

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 92

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 93

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 94

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

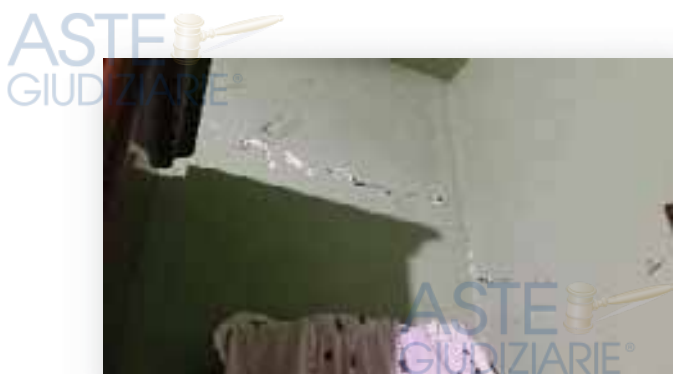


Foto 95



Foto 96

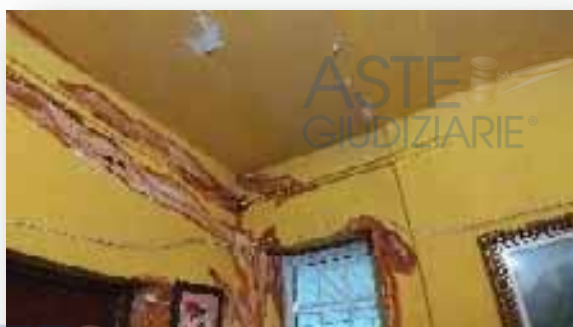


Foto 97



Foto 98



Foto 99



Foto 100



Foto 101



Foto 102 – Umidita di risalita

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



# Allegato 7



Stima - lotto unico



Pagine 4 compresa la presente



## Note sull'elaborazione della stima

Bene: Trattasi di Villino (inquadrato nella presente relazione come lotto unico) di tipo civile in porzione di terreno in zona extra urbana, in via Polledrare n.8 nel comune di Latina, l'immobile si sviluppa su due livelli, un piano terra e un primo piano sottotetto uniti da una scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso-sala da pranzo, cucina, Salone-Studio-Disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, scala; Il primo piano (sottotetto) è composto da disimpegno, tre camere, bagno, veranda; completa il lotto un'area di pertinenza esterna presente su tutto il perimetro del fabbricato, nell'area esterna si trova anche una piscina e una zona coperta adibita a posteggio auto. La località dista circa 12 Km dal centro cittadino raggiungibile in auto o con il servizio di navetta circolare. Per trovare i principali servizi è necessario spostarsi di almeno 4-5 Km per raggiungere il Borgo più vicino o recarsi al centro cittadino. Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nello specifico paragrafo. In base a questi l'appartamento è sicuramente da inquadrare nella fascia di abitazioni di tipo Ville e villini.

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari di riconosciuta serietà professionale e con riferimento ai valori attualmente in auge nella particolare area elementare omogenea, nonché i valori della banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, della sottozona di interesse del comune di Latina si sono analizzati i prezzi relativi a immobili in edifici per età e tipologia analoghi a quello in esame. Nello specifico l'immobile si inquadra nella fascia omogenea 'P1/Periferica' nella tipologia di abitazioni civili di tipo normale. Considerando quindi i prezzi degli immobili di questa fascia con opportune normalizzazioni per renderli paragonabili se ne è dedotto un prezzo con un limite inferiore di €/mq 1100,00 ed uno superiore di €/mq 1.600,00 con valore medio per unità di superficie lorda commerciale di €/mq 1.350,00. Tenendo conto inoltre delle caratteristiche costruttive; il fatto che nel complesso l'edificio si configura in una proprietà con delle servitù di fatto per via dell'accesso ai beni limitrofi non facenti parte del lotto pignorato; lo stato delle rifiniture interne e impiantistiche risalenti per lo più all'epoca di costruzione, l'evidente distacco strutturale, si ritiene necessario considerare la necessità di importanti opere di manutenzione straordinarie e risanamento; in riferimento a queste opere considerando un costo minimo medio 500 €/mq, considerando un potenziale valore di riferimento di stima, post opere di risanamento, pari al valore medio rilevato come riferimento di mercato di €/mq 1350 si ritiene congruo posizionarsi su un valore di riferimento attuale di stima pari a €/mq 850,00. Il valore così scelto tiene, quindi, in conto il deprezzamento dovuto allo stato generale dell'immobile e della necessità di opere di risanamento e ristrutturazione minime e necessarie.

La consistenza di riferimento dell'immobile è così valutata:

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza [m]	Piano Destinazione
Abitazione	92,00	117,00	1,00	117,00	3,00 m	Terra
Abitazione	93,20	118,00	0,80	94,40	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	6,50	6,50	0,25	1,63	0,00 m	Primo
Posto auto coperto	25,00	25,00	0,10	2,50	0,00 m	Terra
Giardino	1300,00	1300,00	0,05	65,00	0,00 m	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				280,53		

Nella valutazione dei coefficienti si è fatto attenzione a considerare le caratteristiche specifiche, in particolare: per il posto auto, si è tenuto conto che trattasi di una copertura, si funzionale, ma realizzata in economia con strutture per impalcatura e lamiera, mentre per il giardino si è considerato che per lo più è adibito a viale di passaggio, in condivisione con la proprietà confinante e la presenza di una piscina.

Il valore del bene è stato così ottenuto:

$$V_m = \text{€/mq} (850,00 \times 280,53) = 238'450,50 \text{ €}$$

Il valore di base vendita arrotondato è di € 238'450,00.

Il 22/09/2025

il CTU

Ing.

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: LATINA  
 Comune: LATINA  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE%20RESTANTE%20INTERITORIO  
 Codice zona: R1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Non presente  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,7	7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1000	L	3,6	5,3	N
Box	Normale	330	495	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	5	6,9	N

Stampa

Visura OM CTU EE 268/2023 Tribunale di Latina del 22/09/2025

Banca dati quotazioni OMI

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/N/S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.



# Allegato 10



## Planimetria attuale



Pagine 3 compresa la presente

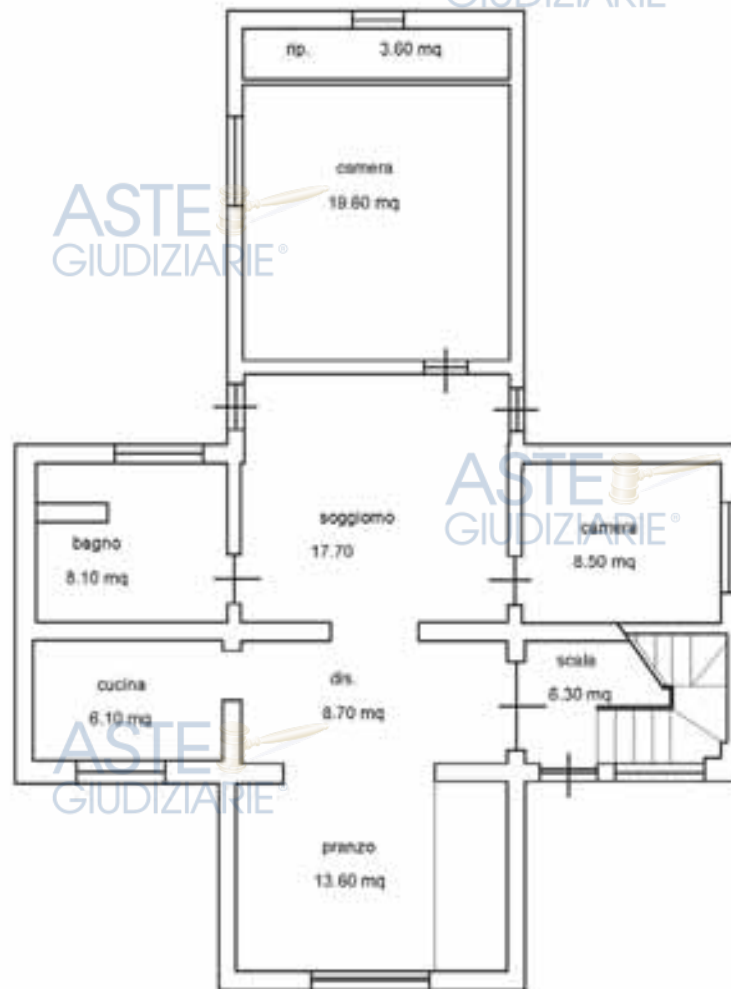


TRIBUNALE DI LATINA  
EI 268/2023

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA IMMOBILE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

DETERMINAZIONE SUPERFICI

- Superficie lorda piano terra = 117,0 mq ca.
- Superfici nette interne pt = 92,0 mq ca.

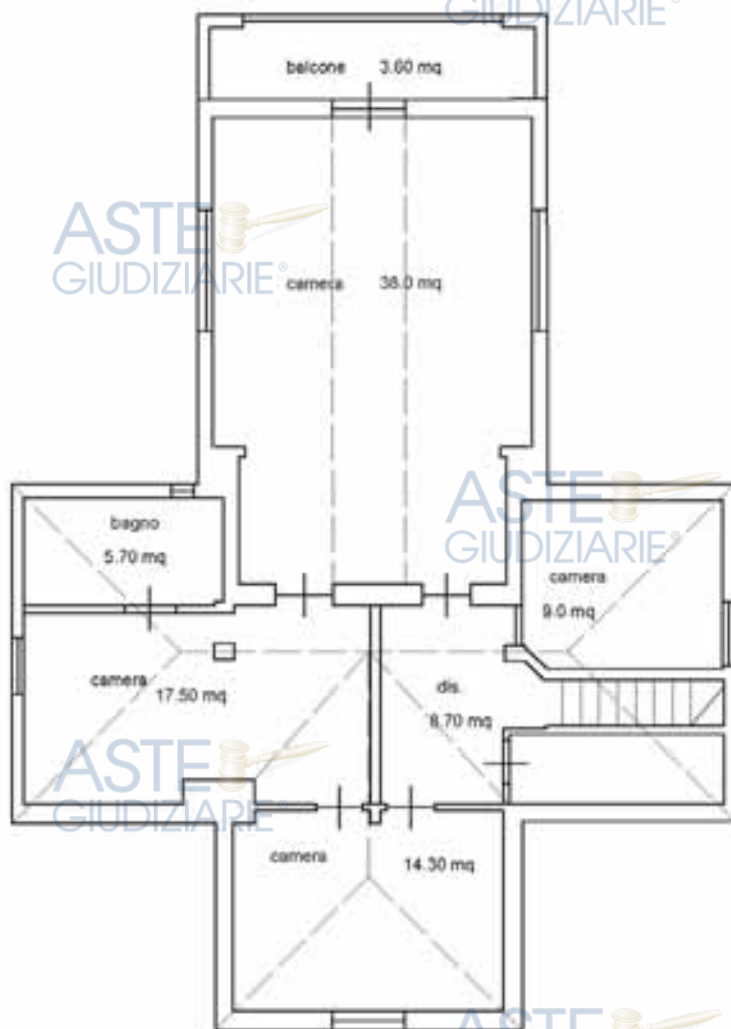


TRIBUNALE DI LATINA  
EI 268/2023

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA IMMOBILE E DETERMINAZIONE SUPERFICI

DETERMINAZIONE SUPERFICI

• Superficie lorda piano terra	= 118.0 mq ca.
• Superfici nette interne pt	= 93.20 mq ca.
• Superfici balconi	= 6.50 mq ca.





# Allegato 11



Certificazione energetica



Pagine 6 compresa la presente





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 23/09/2026



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualficazione energetica  
 Altro: CTU

### Dati identificativi

Regione: LAZIO  
 Comune: LATINA  
 Indirizzo: STRADA DELLE POLLEDRARE, 8  
 Piano: t-1  
 Interno: -  
 Coordinate GIS: Lat: 41°28'5" Long: 12°54'16"

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione: 1960  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 195.71  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 694.24  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	LATINA (LT) - E472				Sezione	Foglio	53	Particella	167
Subalterni	da	5	a	5	\ da	a	\ da	a	\
Altri subalterni									

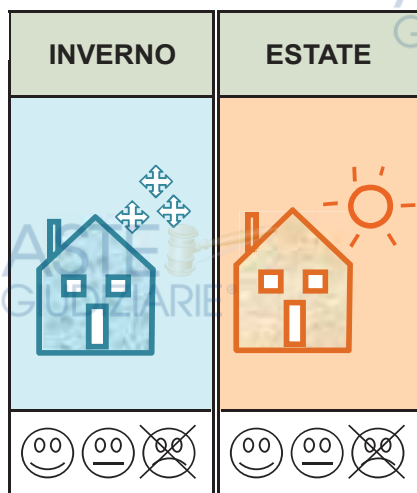
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

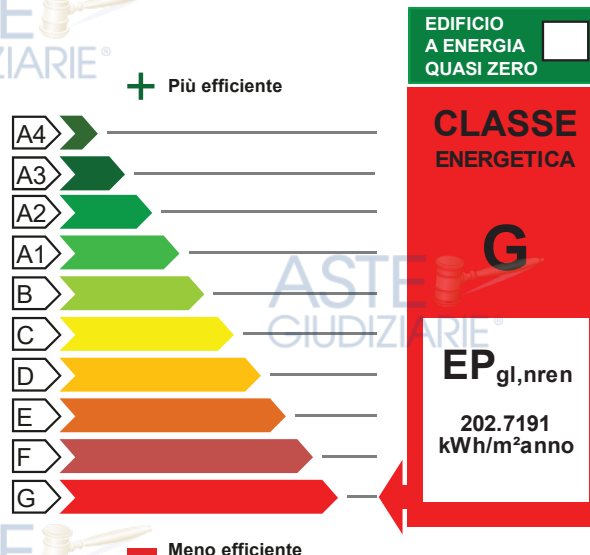
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (55.51)

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 23/09/2026



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	492.38 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 202.72 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3'901.67 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 1.18 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub> 38.18 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	ISOLAMENTO COPERTURA	NO	13.0	F (175)	A3 26.04 kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN6</sub>	IMPIANTO FV	NO	49.0	G (197.81)	
R <sub>EN3</sub>	PDC ad ALTA TEMPERATURA	NO	2.0	A3 (31.43)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 23/09/2026



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	694.24	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	582.51	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.84	
EP <sub>H,nd</sub>	118.794	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0625	-
Y <sub>IE</sub>	0.3244	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	1985	-	Metano	24.00	0.65 $\eta_H$	0.43	183.47
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	1985	-	Metano	24.00	0.62 $\eta_W$	0.75	19.25
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 23/09/2026



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi di efficientamento possono avere accesso agli incentivi di natura fiscale previsti dal governo denominati comunemente ECOBONUS, BONUS CASA, e altri tipi di incentivi tipo il CONTO TERMICO in vigore fino al 31/12/2025, salvo proroghe.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	*****
Indirizzo	*****
E-mail	*****
Telefono	*****
Titolo	INGEGNERE
Ordine/iscrizione	ORDINE INGEGNERI *****
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ***** consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Il presente documento è redatto in sede di CTU ed è relativo allo stato dei luoghi come riscontrato in sede di sopralluogo. Sarà onere del futuro acquirente provvedere a far aggiornare il documento e al relativo deposito prima dell'atto ufficiale di compravendita.

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 24/09/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 23/09/2026



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

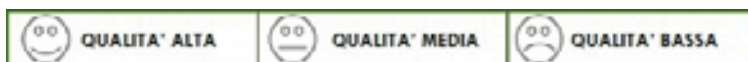
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



- Allegato 1 verbale \*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 2 Rilievo fotografico
- Allegato 3 Ricerche e Documentazione Ufficio Tecnico \*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 4 Visure catastali e ipotecarie attuali \*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 5 Planimetrie Catastali\*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 6 Estratto di mappa\*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 7 Stima Lotto unico
- Allegato 8 Atto di provenienza\*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 9 Certificato di residenza\*\*\* OMISSIS \*\*\*
- Allegato 10 Planimetria attuale
- Allegato 11 Certificazione energetica
- Allegato 12 comunicazioni e invio relazione alle parti – solo deposito\*\*\* OMISSIS \*\*\*

