

## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Marchi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 278/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa.....                                                      | 3  |
| Descrizione.....                                                   | 3  |
| Lotto Unico.....                                                   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                        | 3  |
| Titolarità.....                                                    | 3  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                    | 5  |
| Dati Catastali.....                                                | 5  |
| Stato conservativo.....                                            | 6  |
| Parti Comuni.....                                                  | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 9  |
| Regolarità edilizia.....                                           | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 278/2023 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00</b> .....         | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |

In data 08/11/2024, il sottoscritto Arch. De Marchi Paolo, con studio in Via Rosimini, 12 - 04100 - Latina (LT), email p.demarchi@awn.it;demar09@ymail.com, PEC paolo.demarchi2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada Valmontorio n.3656, piano T

Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza e locale ad uso deposito. L'immobile è situato all'interno di un Complesso consortile denominato "Consorzio Astura", costituito da edifici residenziali realizzati all'interno di un'area urbanizzata suddivisa in lotti, in zona Valmontorio non lontana dal mare, tra la località di Foce verde e il Borgo Acciarella.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada Valmontorio n.3656, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ipocatastale prevista dall'art.567 c.p.c. comma 2, è costituita dalla certificazione notarile nella quale oltre all'identificazione dei beni e all'accertamento della proprietà, sono riportati i dati catastali e le risultanze dei Registri immobiliari in merito alla iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili eseguiti, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Ai fini della completezza delle risultanze catastali si allegano alla perizia le visure storiche per immobile e le planimetrie catastali risultanti agli atti dell'Agenzia del Territorio.

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)

Gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare risultano di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota dell'intero, in quanto pervenuti in virtù di acquisto con atto di compravendita per Notaio Umberto Nasoni del 12/11/1998, rep. 8470, trascritto in Conservatoria di Latina in data 18/11/1998 ai nn. 20187/13686. L'acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato nell'atto di essere nubile.

## CONFINI

Gli immobili in oggetto confinano con strada interpoderale consortile su due lati e con la particella 455.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Veranda                               | 18,00 mq            | 18,00 mq            | 0,90         | 16,20 mq                        | 2,50 m  | T     |
| Abitazione                            | 36,00 mq            | 42,00 mq            | 1            | 42,00 mq                        | 2,72 m  | T     |
| Box                                   | 10,00 mq            | 11,50 mq            | 0,20         | 2,30 mq                         | 2,45 m  | T     |
| Giardino                              | 620,00 mq           | 620,00 mq           | 0,10         | 62,00 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 122,50 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 122,50 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile residenziale nella sua consistenza attuale è formato da un ingresso, una cucina, due camere ed un bagno. Sia l'ambiente destinato alla cucina che quello ad ingresso, sono stati ricavati negli spazi originari delle due verande attraverso la chiusura delle pareti laterali con infissi e vetri. Come descritto nel paragrafo della regolarità edilizia, non vengono considerate tali superfici come abitative perché dovranno essere ripristinate con destinazione non residenziale, in quanto realizzate in difformità alla domanda di sanatoria. La consistenza dell'immobile ai fini della perizia pertanto, è costituita dagli ambienti così come rappresentati nella planimetria catastale presentata il 02/07/1985 in Catasto urbano che suddivide l'abitazione in n. 2 camere, un piccolo soggiorno con angolo cottura, un wc e n. 2 verande.

All'interno dell'area cortilizia si trovano un manufatto adibito a deposito ed una tettoia/baracca realizzata con materiali di fortuna. Quest'ultima costruzione oltre ad essere non sanabile e pertanto da rimuovere, ha una copertura con lastre prefabbricate ondulate. Il materiale di copertura utilizzato molto probabilmente contiene

fibre di amianto e se provato con una specifica analisi, le operazioni di bonifica devono essere effettuate a norma di legge.

Il valore che riporta la superficie del giardino oggetto di stima si riferisce all'area di stretta pertinenza dell'abitazione delimitata dalla recinzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/10/1978 al 02/07/1985 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 44, Part. 133                                                                                                                 |
| Dal 02/07/1985 al 12/11/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 44, Part. 486, Sub. 1<br>Categoria A4                                                                                      |
| Dal 01/10/1985 al 12/11/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 44, Part. 133, Sub. 2<br>Categoria C2                                                                                      |
| Dal 12/11/1998 al 21/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 44, Part. 133, Sub. 2<br>Categoria C2<br>Superficie catastale 11 mq<br>Piano T                                             |
| Dal 12/11/1998 al 21/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 44, Part. 486, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 3,5 vani<br>Superficie catastale 45 mq<br>Rendita € 164,49<br>Piano T |

La titolare risultante dalla visura catastale corrisponde a quella reale proprietaria degli immobili.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 44     | 486   | 1    | 2                   | A4        | 3      | 3,5 vani    | 45 mq                | 164,49 € | T     |          |
|                         | 44     | 133   | 2    |                     | C2        | 1      |             | 10 mq                | 7,75 €   | T     |          |
|                         | 44     | 133   | 1    |                     | C0        |        |             |                      |          |       |          |

## Corrispondenza catastale

L'immobile residenziale nella sua consistenza attuale, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio. Gli ampliamenti riscontrati in fase di sopralluogo sono di natura abusiva e da rimuovere, pertanto non vengono considerati per un eventuale aggiornamento catastale.

L'area cortilizia di pertinenza esclusiva degli immobili pignorati, risulta identificata catastalmente con il Foglio 44 particella 133 sub 1, alla partita speciale come Bene comune non censibile.

Dovrà essere depositato in Catasto da parte dell'acquirente, l'elaborato planimetrico mancante, con la corretta disposizione degli immobili all'interno della corte.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile residenziale è stato realizzato con materiali di tipo economico e presenta tutte le caratteristiche di una costruzione abusiva che necessita di importanti interventi di manutenzione. Le condizioni generali pertanto, sia in considerazione dei tipi di materiale utilizzati e sia per il degrado subito nel tempo, rendono l'immobile di bassa qualità costruttiva e di finitura. Non è presente l'impianto termico e l'impianto elettrico non è stato realizzato secondo le norme di legge. Il manufatto adibito a deposito è anch'esso realizzato con materiali di bassa qualità; alla costruzione sono state aggiunte alcune pensiline e tettoie in precaria condizione di stabilità.

Il muro di recinzione e il cancello d'ingresso all'area cortilizia presentano scarse condizioni di manutenzione, così come tutta l'area di proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto con parti comuni, in quanto aderente al Consorzio di urbanizzazione denominato "Astura", finalizzato alla gestione, godimento e manutenzione degli spazi comuni che coinvolgono tutte le unità residenziali all'interno del Consorzio stesso, come ad esempio strade, aree verdi, rete idrica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appezzamento di terreno che comprende gli immobili pignorati, originariamente identificato con la particella 133 di mq. 911, comprende una parte destinata a servitù di passaggio per una superficie di mq. 215.

Non risultano usi civici o livelli gravanti sui beni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale è stato realizzato con struttura mista costituita da pilastri in cemento armato, pareti in laterizio, tetto a due falde con travi in legno e metallo, copertura con elementi prefabbricati in materiali plastici. Gli elementi strutturali e di finitura utilizzati sono di tipo economico e con scarse caratteristiche di resistenza termica. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, quest'ultime con vetro singolo; le pareti interne sono parzialmente rivestite con pannelli di legno; i pavimenti sono in ceramica.

Le due verande rappresentate nella planimetria catastale, sono attualmente chiuse lateralmente da infissi a vetri montati sui parapetti originari. L'altezza interna degli ambienti è variabile: nella camera da letto è di ml. 2,90, nell'altra stanza l'altezza media è di ml. 2,55.

Non è presente l'impianto termico; l'impianto elettrico è allacciato alla rete elettrica nazionale ma non è a norma di legge.

L'intera costruzione nello stato di fatto in cui si trova, in considerazione soprattutto dei materiali utilizzati per la sua realizzazione, necessita di importanti interventi di ristrutturazione. Tali opere dovranno riguardare il fabbricato nel suo complesso, comprese le finiture, gli impianti, le pareti e la copertura.

Il fabbricato adibito a deposito che si trova all'interno dell'area di proprietà, è stato realizzato con pannelli di cemento prefabbricati ed ha il pavimento al rustico, in battuto di cemento. Su tre lati del manufatto, vi sono alcune tettoie in precarie condizioni di stabilità.

L'area cortilizia oggetto di pignoramento, di pertinenza esclusiva degli immobili suddetti, è suddivisa in zone verdi e zone pavimentate con quadrotti prefabbricati in cemento; è presente anche un gazebo ed un forno in muratura. Non è stato possibile verificare la funzionalità del pozzo riscontrato all'interno del giardino. Tutta l'area è recintata da un muro di cinta e l'ingresso è accessibile dalla strada consortile attraverso un cancello carrabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'abitazione non risulta occupata. Viene utilizzata saltuariamente per brevi periodi dall'esecutata e da un soggetto senza titolo che si occupa occasionalmente della manutenzione dell'area cortilizia.

Sono stati eseguiti n.2 sopralluoghi dal sottoscritto CTU insieme al Custode nominato dal GE, previa comunicazione alle parti. L'accesso presso l'immobile è avvenuto nel secondo sopralluogo in data 29/01/2025, con la presenza della proprietaria esecutata, in quanto nel primo non si è presentato nessuno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/10/1988 al 12/11/1998 | **** Omissis **** | Compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Gaudenzi | 30/10/1988 | 5309          | 1767        |
|                              |                   | Trascrizione    |            |               |             |
|                              |                   | Presso          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                 |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione   |            |               |             |
|                              |                   | Presso          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 12/11/1998               | **** Omissis **** | Compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Nasoni   | 12/11/1998 | 8470          | 501         |
|                              |                   |                 |            |               |             |

| Trascrizione         |            |           |            |
|----------------------|------------|-----------|------------|
| Presso               | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria Latina | 18/11/1998 | 20187     | 13686      |
| 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 risulta attualmente invariata.

Non risultano altri atti successivi al pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Latina in data 27/11/2023 ai nn. 30634/23082.

L'atto di provenienza non risulta depositato in Cancelleria e verrà inserito come allegato. Verrà inoltre inserito l'atto di compravendita precedente riguardante il lotto di terreno sul quale sono stati realizzati successivamente gli immobili in oggetto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Latina il 25/06/2007  
 Reg. gen. 24882 - Reg. part. 8772  
 Importo: € 210.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Rogante: Notaio Privitera  
 Data: 20/06/2007  
 N° repertorio: 40176

- **pignoramento**  
 Trascritto a Latina il 27/03/2013  
 Reg. gen. 6612 - Reg. part. 4594  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a LATINA il 27/11/2023

Reg. gen. 30634 - Reg. part. 23082

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area oggetto di esecuzione immobiliare è situata in zona di PRG destinata a Verde pubblico attrezzato.

Secondo quanto rappresentato nella cartografia del P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico, tutta la zona che comprende il Consorzio Astura e quindi anche quella in esame, ricade in Aree di attenzione idraulica (artt. 9 e 27). (Vedi allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è stato realizzato abusivamente. La data di costruzione risale al 1983, sulla base della dichiarazione del precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella domanda di sanatoria edilizia presentata ai sensi dell'art.35 della Legge n.47/85, al Comune di Latina in data 6/11/1985. Per tale domanda sono stati effettuati n.3 versamenti per la somma complessiva di € 1.890.000 a titolo di oblazione.

In prima istanza con nota del 16/11/1987 prot. 66055, il Comune ha disposto la reiezione della domanda di sanatoria per presenza di vincoli nell'area interessata dalla costruzione; successivamente il TAR del Lazio ha emesso la sentenza di annullamento del provvedimento di reiezione e pertanto il Comune con nota del 2/11/1998, prot. 64711, ha certificato l'assenza di vincoli e di motivi ostativi al rilascio della concessione a sanatoria. In data 5/6/2001, prot. 56831, è stata richiesta la seguente documentazione integrativa che dovrà essere prodotta per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria: descrizione delle opere; dichiarazione sullo stato dei lavori; documentazione fotografica aggiornata; atto notorio attestante l'epoca di abuso; prova dell'avvenuto accatastamento; rilievo delle opere abusive; prova dell'avvenuta richiesta di autorizzazione allo scarico. In questo caso, considerata la situazione attuale di smaltimento non a norma in quanto viene utilizzata una fossa biologica, si dovrà provvedere alla realizzazione di un impianto per il trattamento delle acque reflue mediante sub-irrigazione o depurazione, previa autorizzazione da parte del Comune di Latina.

Secondo quanto indicato dall'Ufficio antiabusivismo, non risulta alcuna somma ulteriore di oblazione da versare; rimangono a carico della parte che dovrà completare l'istanza di sanatoria gli oneri dovuti per il costo di costruzione e urbanizzazione e quelli per la presentazione della pratica.

E' necessario inoltre, per la definizione della sanatoria, richiedere l'autorizzazione al Consorzio di Bonifica dell'Agro pontino in quanto il terreno ricade in Zona di Attenzione Idraulica secondo quanto previsto dalle norme del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) della Regione Lazio.

### **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.

La domanda di sanatoria si riferisce alla realizzazione di un fabbricato con superficie utile abitabile di mq. 35,50 e superficie non residenziale di mq. 26,55. Non è stato depositato presso l'Ufficio antiabusivismo l'elaborato grafico con il rilievo dell'immobile, tuttavia risulta agli atti del Catasto la planimetria dell'abitazione presentata il 02/07/1985 e quella del deposito con data di presentazione 01/10/1985. Confrontando la planimetria catastale dell'abitazione con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, si riscontrano alcune difformità già descritte nel paragrafo della consistenza. Tali variazioni consistono nell'ampliamento della superficie residenziale attraverso la chiusura delle due verande e la conseguente diversa distribuzione degli spazi interni.

All'interno dell'area cortilizia sul retro dell'abitazione, si trova una tettoia chiusa su tre lati realizzata con tubolari di ferro, pannelli di legno e copertura con lastre probabilmente in eternit, in precarie condizioni di stabilità. Tale manufatto così come le superfici ampliate dell'abitazione, sulla base della documentazione disponibile, considerando le date della Denuncia e quelle dell'accatastamento, non rientrano nella domanda di condono presentata e pertanto non sono sanabili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia, è stato edificato all'interno di un'area urbanizzata costituita in un Consorzio. Nell'ambito di tale Consorzio di norma, gli associati si impegnano a realizzare i servizi e le opere imposte nelle prescrizioni urbanistiche, come ad esempio le opere di urbanizzazione e devono provvedere alla gestione e manutenzione dei beni comuni.

Secondo quanto riportato nella nota del Consorzio Astura, la quota consortile annua per l'immobile in oggetto, identificato con il lotto 235/A, ammonta ad € 166,00; il report dell'amministratore condominiale del Consorzio Astura con data 20/02/2025, indica un debito a carico dell'immobile pignorato e quindi del futuro acquirente, di € 1132,00.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della situazione degli immobili pignorati, è stato previsto un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada Valmontorio n.3656, piano T  
Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza e locale ad uso deposito. L'immobile è situato all'interno di un Complesso consortile denominato "Consorzio Astura", costituito da edifici residenziali realizzati all'interno di un'area urbanizzata suddivisa in lotti, in zona Valmontorio non lontana dal mare, tra la località di Foce verde e il Borgo Acciarella.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 486, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 44, Part. 133, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 44, Part. 133, Sub. 1, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 147.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. L'immobile in oggetto è situato all'interno di un contesto urbano consortile non lontano dal mare e questo lo rende appetibile all'interno di un eventuale mercato di seconde case per vacanze. La commerciabilità è legata al suo fattore di conservazione e allo sviluppo della zona con il completamento delle opere di urbanizzazione. Nel primo caso si considera l'unità residenziale come fabbricato da ristrutturare, nel secondo caso le opere potranno realizzarsi mediante specifici piani urbanistici di recupero da attuarsi in convenzione con il Consorzio. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2024), l'esame delle valutazioni online del Borsino immobiliare.it e Casa.it; l'indagine eseguita presso agenzie immobiliari operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare sono stati valutati: i dati OMI per le zone simili che riferiscono un valore di mercato per le abitazioni in ville e villini con uno stato conservativo normale di €/mq.1200,00 (min) e €/mq.1600,00 (max); - i valori del Borsino immobiliare: min. €/mq.1245,00, fascia media €/mq.1422,00, max. €/mq.1599,00; - vari annunci pubblicati per vendite di alloggi simili, tra i quali il sito Aste Giudiziarie. Si adotta pertanto un Valore di mercato medio di € 1200,00 per unità in normale stato di conservazione e di finitura, alienabile liberamente, legittimo e privo di vincoli.

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Fabbricato civile<br>Latina (LT) - Strada<br>Valmontorio n.3656,<br>piano T | 122,50 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 147.000,00       | 100,00%          | € 147.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 147.000,00 |

Valore di stima: € 147.000,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                       | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica comprese spese tecniche | 8000,00 | €    |
| Spese condominiali insolute                                   | 1200,00 | €    |

|                                                                                                                                                   |         |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|
| costi stimati di demolizione e rimozione delle parti abusive non sanabili, compresa la bonifica e rimozione della copertura del manufatto abusivo | 3000,00 | € |
| stima del deprezzamento in considerazione dello stato dell'immobile                                                                               | 40,00   | % |

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

Il valore stimato tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che determinano la sua apprezzabilità nel mercato immobiliare del Comune di Latina. Come descritto nel paragrafo della regolarità edilizia, vista la non sanabilità delle irregolarità di tipo urbanistico riscontrate, il valore di stima si riferisce allo stato e consistenza dell'immobile così come richiamato nell'istanza di condono edilizio presentata nel 1985. Vengono inoltre valutati alcuni elementi sopra richiamati, che determinano un deprezzamento sul valore di riferimento del mercato immobiliare.

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 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Marchi Paolo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - pratica di sanatoria edilizia
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - situazione versamenti condominiali
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria stralcio PAI
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - atti di compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - piante del fabbricato

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Strada Valmontorio n.3656, piano T  
Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza e locale ad uso deposito. L'immobile è situato all'interno di un Complesso consortile denominato "Consortio Astura", costituito da edifici residenziali realizzati all'interno di un'area urbanizzata suddivisa in lotti, in zona Valmontorio non lontana dal mare, tra la località di Foce verde e il Borgo Acciarella. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 486, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 44, Part. 133, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 44, Part. 133, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area oggetto di esecuzione immobiliare è situata in zona di PRG destinata a Verde pubblico attrezzato. Secondo quanto rappresentato nella cartografia del P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico, tutta la zona che comprende il Consortio Astura e quindi anche quella in esame, ricade in Aree di attenzione idraulica (artt. 9 e 27). (Vedi allegato)

**Prezzo base d'asta: € 76.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 278/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Latina (LT) - Strada Valmontorio n.3656, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 44, Part. 486, Sub. 1, Zc. 2,<br>Categoria A4 - Fg. 44, Part. 133,<br>Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 44, Part.<br>133, Sub. 1, Categoria CO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 122,50 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile residenziale è stato realizzato con materiali di tipo economico e presenta tutte le caratteristiche di una costruzione abusiva che necessita di importanti interventi di manutenzione. Le condizioni generali pertanto, sia in considerazione dei tipi di materiale utilizzati e sia per il degrado subito nel tempo, rendono l'immobile di bassa qualità costruttiva e di finitura. Non è presente l'impianto termico e l'impianto elettrico non è stato realizzato secondo le norme di legge. Il manufatto adibito a deposito è anch'esso realizzato con materiali di bassa qualità; alla costruzione sono state aggiunte alcune pensiline e tettoie in precaria condizione di stabilità. Il muro di recinzione e il cancello d'ingresso all'area cortilizia presentano scarse condizioni di manutenzione, così come tutta l'area di proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare. |            |           |
| Descrizione:                               | Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza e locale ad uso deposito. L'immobile è situato all'interno di un Complesso consortile denominato "Consorzio Astura", costituito da edifici residenziali realizzati all'interno di un'area urbanizzata suddivisa in lotti, in zona Valmontorio non lontana dal mare, tra la località di Foce verde e il Borgo Acciarella.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Latina il 25/06/2007

Reg. gen. 24882 - Reg. part. 8772

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Privitera

Data: 20/06/2007

N° repertorio: 40176

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Latina il 27/03/2013

Reg. gen. 6612 - Reg. part. 4594

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a LATINA il 27/11/2023

Reg. gen. 30634 - Reg. part. 23082

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

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

Formalità a carico dell'acquirente