

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	12
Precisioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	13

Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	22
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	26

Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.734,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1.....	38



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Ricci Alessandro, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email alessandro1984r@libero.it, PEC alessandro.ricci3@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani.

L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2-lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto.

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 1) è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 25, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato.

L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub 27.

L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1.

Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani.

L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2-lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto.

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 2) è costituito da un garage posto al piano interrato (primo piano interrato S1), e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato.

L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub. 35.

L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1.

Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.

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

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

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

Da quanto è stato possibile accertare, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

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

Da quanto è stato possibile accertare, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, il bene oggetto di pignoramento distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 119, part. 605, sub. 27, risulta di proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita redatto in data 25/02/2012 dal notaio Becchetti Enzo, repertorio n. 21865, raccolta n. 11654, trascrizione del 22/03/2013, reg. generale 6286, reg. particolare 4354, per acquisto fatto dalla soc. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, il bene oggetto di pignoramento distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 119, part. 605, sub. 35, risulta di proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita redatto in data 25/02/2012 dal notaio Becchetti Enzo, repertorio n. 21865, raccolta n. 11654, trascrizione del 22/03/2013, reg. generale 6286, reg. particolare 4354, per acquisto fatto dalla soc. **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente costituito da un appartamento posto al piano secondo, distinto al N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub. 27, e risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a nord con sub. 26;
- spazi condominiali e distacchi per gli altri lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente costituito da un garage posto al piano interrato, distinto al N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub. 35, e risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a nord con sub. 36;
- a sud con sub. 34;
- spazi condominiali per gli altri lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,50 mq	86,90 mq	1	86,90 mq	2,70 m	2
Balconi	43,85 mq	43,85 mq	0,25	10,96 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				97,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,86 mq		

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale dei beni posti in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi della proprietà.

Il giorno 5 del mese di Maggio dell'anno 2025, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico siti in Latina, via Colli Albani, alla presenza continua degli intervenuti dott.ssa **** Omissis ****, in qualità di custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, in qualità di parte esecutata.

Durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire una serie di rilievi architettonici, sia degli ambienti interni che degli spazi esterni alla costruzione in oggetto, annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso; sono state inoltre effettuate alcune fotografie ritraenti lo stato dell'immobile.

Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo, ed in particolare:

APPARTAMENTO- PIANO SECONDO

Superficie utile residenziale

Soggiorno/pranzo mq. 26,90

cucina mq. 7,30

camera da letto 1 mq. 14,85

camera da letto 2 mq. 9,35

w.c. 1 mq. 4,15

w.c. 2 mq. 6,05

disimpegno mq. 3,90

tot. s.u.r. mq. 72,50

Superficie utile non residenziale

Balcone 1 mq. 21,80

balcone 2 mq. 22,05

tot. s.u.n.r. mq. 43,85

L'altezza degli ambienti interni dell'appartamento risultano pari a circa ml. 2,70.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	21,03 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	2,53 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				22,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,50 mq		

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale dei beni posti in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi della proprietà.

Il giorno 5 del mese di Maggio dell'anno 2025, il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico siti in Latina, via Colli Albani, alla presenza continua degli intervenuti dott.ssa **** Omissis ****, in qualità di custode giudiziario, e del sig. **** Omissis ****, in qualità di parte esecutata.

Durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire una serie di rilievi architettonici, sia degli ambienti interni che degli spazi esterni alla costruzione in oggetto, annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso; sono state inoltre effettuate alcune fotografie ritraenti lo stato dell'immobile.

Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo, ed in particolare:

GARAGE- PIANO INTERRATO

Superficie utile non residenziale

Garage mq. 23,37

tot. s.u.n.r. mq. 23,37

L'altezza dell'ambiente interno risulta pari a circa ml. 2,53.

Il sottoscritto, analizzato il caso di specie, e dovendo ripristinare la legittimità urbanistica violata dalle opere eseguite in difformità ed ampliamento all'immobile di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011, e così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, di seguito riporta i dati metrici dell'immobile con l'esclusione degli interventi edilizi ritenuti abusivi, e dopo l'esecuzione degli interventi edilizi di ripristino dello stato ante-operam, così come rappresentato negli elaborati tecnici in allegato:

Superficie utile non residenziale

Garage mq. 21,03

tot. s.u.n.r. mq. 21,03

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2009 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 566 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 2448

		Reddito dominicale € 24,78 Reddito agrario € 17,70
Dal 20/10/2009 al 15/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 566 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 2448 Reddito dominicale € 24,78 Reddito agrario € 17,70
Dal 15/12/2011 al 29/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 605 Qualità Ente urbano
Dal 29/02/2012 al 25/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 605, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 440,28 Piano 2
Dal 25/02/2013 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 605, Sub. 27, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 440,00 Piano 2

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 13/12/2024, l'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 119, part. 605, sub. 27, risulta così di seguito distinto al Catasto Fabbricati:

- Abitazione sita in Latina, via Colli Albani, piano secondo, interno 25, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 96, superficie totale escluse aree scoperte mq. 87, rendita €. 440,28;

Detto immobile risulta, alla data del 13/12/2024, così di seguito intestato catastalmente:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dalle visure catastali storiche eseguite sull'immobile in oggetto è stato possibile accertare che lo stesso è stato costituito al Catasto fabbricati in data 29/02/2012, e che il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in pignoramento risulta attualmente distinto con la particella 605, ente urbano, e che lo stesso, precedentemente alla costruzione dell'immobile, risultava essere costituito da un terreno distinto con la particella 566, con qualità seminativo irriguo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2009 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 566 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 2448 Reddito dominicale € 24,78 Reddito agrario € 17,70
Dal 20/10/2009 al 15/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 566 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 2448 Reddito dominicale € 24,78 Reddito agrario € 17,70

Dal 15/12/2011 al 29/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 605 Qualità Ente urbano
Dal 29/02/2012 al 25/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 605, Sub. 35, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 33,62 Piano S1
Dal 25/02/2013 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 605, Sub. 35, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 33,62 Piano S1

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 13/12/2024, l'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 119, part. 605, sub. 35, risulta così di seguito distinto al Catasto Fabbricati:

- Garage sito in Latina, via Colli Albani, piano interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 22, rendita €. 33,62;

Detto immobile risulta, alla data del 13/12/2024, così di seguito intestato catastalmente:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Dalle visure catastali storiche eseguite sull'immobile in oggetto è stato possibile accertare che lo stesso è stato costituito al Catasto fabbricati in data 29/02/2012, e che il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in pignoramento risulta attualmente distinto con la particella 605, ente urbano, e che lo stesso, precedentemente alla costruzione dell'immobile, risultava essere costituito da un terreno distinto con la particella 566, con qualità seminativo irriguo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	605	27	2	A2	3	5,5	96 mq	440 €	2	

Corrispondenza catastale

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 13/12/2024, l'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 119, part. 605, sub. 27, risulta così di seguito distinto al Catasto Fabbricati:

- Abitazione sita in Latina, via Colli Albani, piano secondo, interno 25, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 96, superficie totale escluse aree scoperte mq. 87, rendita €. 440,28; Detto immobile risulta, alla data del 13/12/2024, così di seguito intestato catastalmente:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha provveduto all'esame della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina e relativa all'immobile in oggetto, procedendo ad un raffronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in loco.

A seguito degli accertamenti tecnici sopra riportati, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle lievi difformità costruttive tra quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta in data 29/02/2012 depositata agli atti del Catasto ed il rilievo metrico eseguito consistenti in particolare in un differente posizionamento della finestra del w.c. 1 (vedi elaborato planimetrico di rilievo in allegato) e lievi differenze metriche nella rappresentazione della sagoma perimetrale dell'appartamento e degli annessi balconi, con conseguenti lievi differenze metriche in alcuni ambienti interni (vedi anche paragrafo "Regolarità edilizia").

Per quanto sopra relazionato, il sottoscritto, considerate le lievi difformità costruttive accertate tra quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuate in sito e da quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti del Catasto, ritiene che per l'ottenimento della piena regolarità catastale dell'immobile si debba procedere ad effettuare i relativi aggiornamenti catastali ed in particolare alla redazione della pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

A seguito delle difformità catastali riscontrate sopra riportate, il C.T.U. ha ritenuto di procedere a quantizzare i costi relativi agli atti di aggiornamento catastale a carico dell'aggiudicatario del bene, al fine di rappresentare la situazione attuale del bene, considerandoli successivamente in fase di stima del bene.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene quindi che la spesa relativa alle prestazioni professionali inerenti la redazione e presentazione della variazione catastale DOCFA, con esatta rappresentazione planimetrica dell'immobile, può essere quantizzata forfettariamente in €. 850,00, comprensivi di €. 70,00 per le spese inerenti i diritti di segreteria.

Si precisa inoltre che la mancata presentazione della variazione catastale possa essere sottoposta al momento del deposito della nuova pratica a sanzione pecuniaria a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	605	35	2	C6	2	21	22 mq	33,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 13/12/2024, l'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 119, part. 605, sub. 35, risulta così di seguito distinto al Catasto Fabbricati:

- Garage sito in Latina, via Colli Albani, piano interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 22, rendita €. 33,62;

Detto immobile risulta, alla data del 13/12/2024, così di seguito intestato catastalmente:

- **** Omissis ****, proprietà 1/1.

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha provveduto all'esame della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina e relativa all'immobile in oggetto, procedendo ad un raffronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in loco.

A seguito degli accertamenti tecnici sopra riportati, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive consistenti nella rimozione di un tramezzo posto al lato est, con aumento della superficie dell'ambiente garage, e realizzazione dell'altezza interna dell'ambiente maggiore rispetto a quanto autorizzato, pari a circa ml. 2,53 rilevati anzichè ml. 2,40 di progetto.

Per tali interventi edilizi si ritiene si debba procedere al ripristino dello stato dei luoghi e così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, con eventuale pratica DOCFA per le quali spese si ritiene di quantizzarli forfettariamente in €. 600,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Durante il corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile versa in un normale stato di conservazione, necessitando in parte di interventi di manutenzione ordinaria al fine di ripristinare parte delle finiture e pitture, principalmente in alcune aree del soffitto e pareti a ridosso degli stessi, ove presenti macchie di umidità, e volti anche all'individuazione delle cause annesse, oltre che alla verifica ed eventuale manutenzione degli impianti annessi alla abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Per quanto è stato possibile accertare durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, l'immobile risulta in un normale stato di conservazione, privo di particolari finiture, non necessitando di rilevanti interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale con spazi ed aree comuni agli immobili di cui è costituito.

Dall'analisi dell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013, risulta che l'immobile è stato trasferito all'esecutato con tutte le accessioni e le pertinenze, spazi, enti ed elementi, per legge e secondo il regolamento di condominio, con tutte le servitù attive e passive, se esistenti.

Dall'esame degli elaborati planimetrici catastali, risultano degli spazi comuni agli immobili facenti parte del fabbricato ed in particolare un ingresso pedonale (sub. 1) comune a tutti i subalterni che consente di raggiungere al piano terra l'ingresso al fabbricato, atrio, corpo scala e ascensore (sub. 2) comune a tutti i subalterni, rampa ed area di manovra (sub. 33) comune ai subalterni del piano interrato, locale autoclave (sub. 40) comune a tutti i subalterni.

Durante il corso degli accertamenti non è stato possibile reperire il regolamento di condominio il quale non risulta trascritto presso i registri dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale con spazi ed aree comuni agli immobili di cui è costituito.

Dall'analisi dell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013, risulta che l'immobile è stato trasferito all'esecutato con tutte le accessioni e le pertinenze, spazi, enti ed elementi, per legge e secondo il regolamento di condominio, con tutte le servitù attive e passive, se esistenti.

Dall'esame degli elaborati planimetrici catastali, risultano degli spazi comuni agli immobili facenti parte del fabbricato ed in particolare un ingresso pedonale (sub. 1) comune a tutti i subalterni che consente di raggiungere al piano terra l'ingresso al fabbricato, atrio, corpo scala e ascensore (sub. 2) comune a tutti i subalterni, rampa ed area di manovra (sub. 33) comune ai subalterni del piano interrato, locale autoclave (sub. 40) comune a tutti i subalterni.

Durante il corso degli accertamenti non è stato possibile reperire il regolamento di condominio il quale non risulta trascritto presso i registri dell'Agenzia delle Entrate di Latina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Latina è stato possibile accertare che per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 anche a seguito di atto d'obbligo rep. 11812, registrato a Latina il 29/12/2009, trascritto

il 30/12/2009, reg. gen. 33833, reg. part. 20904, a firma del notaio Ciprari Maria Cristina di Latina.

Dall'esame della sopra riportata documentazione risulta in particolare che con l'atto d'obbligo rep. 11812 la società **** Omissis **** si obbliga nei confronti del Comune a vincolare permanentemente al servizio della erigenda costruzione tutto il terreno di sua proprietà particella 566, e non sarà nè frazionabile, nè alienabile disgiuntamente dalla costruzione stessa, mantenere permanentemente la destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto, a destinare ad uso esclusivamente dei condomini le parti condominiali e di servizio come individuate nel progetto presentato, a destinare i locali garages ed i posti auto ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenzialità alle singole unità immobiliari, e tutto così come meglio riportato nello stesso atto d'obbligo allegato alla presente perizia estimativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Latina è stato possibile accertare che per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 anche a seguito di atto d'obbligo rep. 11812, registrato a Latina il 29/12/2009, trascritto il 30/12/2009, reg. gen. 33833, reg. part. 20904, a firma del notaio Ciprari Maria Cristina di Latina.

Dall'esame della sopra riportata documentazione risulta in particolare che con l'atto d'obbligo rep. 11812 la società **** Omissis **** si obbliga nei confronti del Comune a vincolare permanentemente al servizio della erigenda costruzione tutto il terreno di sua proprietà particella 566, e non sarà nè frazionabile, nè alienabile disgiuntamente dalla costruzione stessa, mantenere permanentemente la destinazione d'uso indicata negli elaborati di progetto, a destinare ad uso esclusivamente dei condomini le parti condominiali e di servizio come individuate nel progetto presentato, a destinare i locali garages ed i posti auto ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenzialità alle singole unità immobiliari, e tutto così come meglio riportato nello stesso atto d'obbligo allegato alla presente perizia estimativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 1) è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 25, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato.

L'edificio risulta essere stato realizzato nell'anno 2012 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento.

Il rivestimento esterno dell'edificio risulta costituito in parte da intonaco con pitture ed in parte in cortina.

L'accesso all'edificio è consentito dalla via Monte Circeo, traversa sterrata della via principale Colli Albani, dalla quale è possibile raggiungere, tramite cancello in ferro, l'ingresso pedonale comune a tutti gli immobili e, tramite scalinata, l'atrio con il corpo scala e l'ascensore che collega i vari piani della costruzione.

Risulta inoltre una rampa di accesso carrabile dalla via Colli Albani che permette di raggiungere il piano interrato.

L'appartamento in oggetto, posto al piano secondo, risulta costituito da un ambiente soggiorno/pranzo, una cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 w.c., un disimpegno ed annessi n. 2 balconi.

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

Le pareti interne dell'appartamento sono per la gran parte intonacate ad esclusione dei w.c. e parte della cucina dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica;

Il pavimento risulta costituito da piastrelle in ceramica.

Sono presenti finestre e porte finestre effetto legno con doppio vetro dotate di serrande in pvc;

I w.c. sono dotati di illuminazione naturale e provvisti di elementi sanitari.

L'immobile risulta dotato degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario, con impianto di aria condizionata, per la quale caldaia non risultava attivata al momento del sopralluogo, e che per i quali impianti il sottoscritto non ha potuto accertare il corretto funzionamento.

Durante il corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile versa in un normale stato di conservazione, necessitando in parte di interventi di manutenzione ordinaria al fine di ripristinare parte delle finiture e pitture, principalmente in alcune aree del soffitto e pareti a ridosso degli stessi, ove presenti macchie di umidità, e volti anche all'individuazione delle cause annesse, oltre che alla verifica ed eventuale manutenzione degli impianti annessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 2) è costituito da un garage posto al piano interrato, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato.

L'edificio risulta essere stato realizzato nell'anno 2012 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento.

Il rivestimento esterno dell'edificio risulta costituito in parte da intonaco con pitture ed in parte in cortina.

L'accesso all'edificio è consentito dalla via Monte Circeo, traversa sterrata della via principale Colli Albani, dalla quale è possibile raggiungere, tramite cancello in ferro, l'ingresso pedonale comune a tutti gli immobili e, tramite scalinata, l'atrio con il corpo scala e l'ascensore che collega i vari piani della costruzione.

Risulta inoltre una rampa di accesso carrabile dalla via Colli Albani che permette di raggiungere il piano interrato.

Il piano interrato della costruzione risulta destinato a garage, cantine e posti auto.

Il garage in oggetto risulta costituito da un unico ambiente, al quale vi si accede tramite porta basculante in metallo dall'area di manovra comune a tutti i subalterni del piano interrato.

Il pavimento del garage risulta in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto risultano allo stato grezzo privi di particolari finiture.

Il garage risulta privo di illuminazione naturale e dotato di impianto elettrico.

Per quanto è stato possibile accertare durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, l'immobile risulta in un normale stato di conservazione, non necessitando di rilevanti interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito è stato possibile accertare che l'immobile risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, parte esecutata, il quale in tale occasione dichiarava di occuparlo assieme alla coniuge ed al figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito è stato possibile accertare che l'immobile risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, parte esecutata, il quale in tale occasione dichiarava di occuparlo assieme alla coniuge ed al figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2009 al 25/02/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciprari Maria Cristina	20/10/2009	11500	3893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/11/2009	28345	17678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2013 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Becchetti Enzo	25/03/2013	21865	11654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/03/2013	6286	4354
		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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, il bene oggetto di pignoramento distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 119, part. 605, sub. 27, risulta di proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita redatto in data 25/02/2012 dal notaio Becchetti Enzo, repertorio n. 21865, raccolta n. 11654, trascrizione del 22/03/2013, reg. generale 6286, reg. particolare 4354, per acquisto fatto dalla soc. **** Omissis ****.

Dalla visura ipotecaria eseguita sulla particella 566, in seguito soppressa con costituzione dell'attuale particella 605 ente urbano sulla quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, e così come riportato nell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013, risulta che il terreno sul quale è stato in seguito edificato il fabbricato in oggetto è pervenuto alla soc. **** Omissis **** in forza di atto di compravendita redatto in data 20/10/2009 dal Notaio Ciprari Maria Cristina, rep. 11500, racc. 3893, trascrizione del 04/11/2009, reg. gen. 28345, reg. part. 17678, per acquisto fatto dal sig. **** Omissis ****.

Dalle visure storiche catastali eseguite sulla particella 566 sopra riportata risulta che la stessa era intestata dal 17/07/1997 al sig. **** Omissis **** in forza di denuncia per passaggio di morte, riunione di usufrutto, voltura n. 7284.1/2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2013 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciprari Maria Cristina	25/02/2013	11500	3893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/11/2009	28345	17678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2013 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Becchetti Enzo	25/02/2013	21865	11654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/03/2013	6286	4354
		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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, il bene oggetto di pignoramento distinto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina al foglio 119, part. 605, sub. 35, risulta di proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****, per la quota pari a 1/1, in forza di atto di compravendita redatto in data 25/02/2012 dal notaio Becchetti Enzo, repertorio n. 21865, raccolta n. 11654, trascrizione del 22/03/2013, reg. generale 6286, reg. particolare 4354, per acquisto fatto dalla soc. **** Omissis ****.

Dalla visura ipotecaria eseguita sulla particella 566, in seguito soppressa con costituzione dell'attuale particella 605 ente urbano sulla quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, e così come riportato nell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013, risulta che il terreno sul quale è stato in seguito edificato il fabbricato in oggetto è pervenuto alla soc. **** Omissis **** in forza di atto di compravendita redatto in data 20/10/2009 dal Notaio Ciprari Maria Cristina, rep. 11500, racc. 3893, trascrizione del 04/11/2009, reg. gen. 28345, reg. part. 17678, per acquisto fatto dal sig. **** Omissis ****.

Dalle visure storiche catastali eseguite sulla particella 566 sopra riportata risulta che la stessa era intestata dal 17/07/1997 al sig. **** Omissis **** in forza di denuncia per passaggio di morte, riunione di usufrutto, voltura n. 7284.1/2006.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 21/05/2010
Reg. gen. 13661 - Reg. part. 3269
Importo: € 5.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: NOTAIO CIPRARI MARIA CRISTINA
Data: 20/05/2010
N° repertorio: 12421
N° raccolta: 4589
Note: L'iscrizione del 21/05/2010, reg. part. 3269, reg. gen. 13661, risulta gravante sulla particella 566,

ASTE GIUDIZIARIE

attualmente soppressa originando l'attuale particella 605 sulla quale sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in pignoramento. Detta iscrizione presenta delle annotazioni riferite ai diversi immobili facenti parte del fabbricato anche non oggetto di causa: 1. Annotazione n. 3836 del 26/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 5473 del 24/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 1231 del 01/04/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 4. Annotazione n. 1232 del 01/04/2011 (QUIETANZA E CONFERMA) 5. Annotazione n. 2672 del 07/07/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 6. Annotazione n. 3724 del 05/10/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 7. Annotazione n. 4708 del 28/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 1131 del 13/03/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 9. Annotazione n. 1132 del 13/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 1133 del 13/03/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 11. Annotazione n. 1748 del 11/07/2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120 QUATER, COMMA 3 DLGS N.385/1993) 12. Annotazione n. 1149 del 26/05/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER COMMA 3 DEL D.LGS. 385/93) 13. Annotazione n. 1287 del 08/06/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. 385/1993) 14. Annotazione n. 2886 del 25/11/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 15. Annotazione n. 153 del 27/01/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 16. Annotazione n. 4470 del 20/11/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 17. Annotazione n. 942 del 30/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 18. Annotazione n. 2288 del 02/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Comunicazione n. 366 del 05/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1722 del 22/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 23/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 2097 del 05/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 06/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 1112 del 09/05/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/04/2024. Cancellazione parziale eseguita in data 14/05/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 2429 del 29/10/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/10/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993). Si rimanda allo stesso titolo allegato alla presente perizia estimativa e così come anche riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 29/03/2018

Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1172

Importo: € 288.825,12

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.412,56

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 3077

N° raccolta: 5718

Note: L'iscrizione del 29/03/2018, reg. part. 1172, reg. gen. 7598, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti con il sub. 27 e 35.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LODO ARBITRALE

Iscritto a LATINA il 20/09/2019

Reg. gen. 21508 - Reg. part. 3367

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.281,50

Note: L'iscrizione del 20/09/2019, reg. part. 3367, reg. gen. 21508, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 26/09/2022

Reg. gen. 25332 - Reg. part. 3742

Importo: € 1.776.843,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 888.421,91

Data: 23/09/2022

N° repertorio: 5369

N° raccolta: 5722

Note: L'iscrizione del 26/09/2022, reg. part. 3742, reg. gen. 25332, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Trascrizioni

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

Trascritto a LATINA il 19/01/2024

Reg. gen. 1447 - Reg. part. 1167

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione del 19/01/2024, reg. part. 1167, reg. gen. 1447, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a LATINA il 13/03/2013

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1133

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'annotazione del 13/03/2013, reg. part. 1133, reg. gen. 5447, redatto dal Notaio Becchetti Enzo, rep. 21793/11613, formalità di riferimento iscrizione n. 3269 del 2010, è relativa a diversi immobili facenti parte del fabbricato tra cui i beni posti in esecuzione.

Da quanto è stato possibile accertare a seguito delle verifiche effettuate dal C.T.U. con ispezioni ipotecarie eseguite sui sub. 27 e 35, e sulla particella 566, non risultano iscrizioni, trascrizioni e/o altre formalità gravanti sull'immobile in oggetto alla data del 12/06/2024 oltre a quelle già riportate nella relazione notarile depositata dal creditore procedente nel fascicolo di causa alla quale si rimanda.

Per quanto sopra si specifica in particolare che nell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013 viene riportato che gli immobili in oggetto vengono trasferiti con ipoteca iscritta a Latina il giorno 21 Maggio 2010 al n. 13661 di registro generale e n. 3269 di registro particolare, a favore del **** Omissis ****, per atto a rogito del notaio Maria Cristina Ciprari in data 20/05/2010, rep. 12421/4589, registrato a Latina il 20/05/2010 al n. 6888/1T, frazionata con con atto a rogito del notaio Enzo Becchetti del 14/02/2013, rep. 21793/11613, quota

mutuo €. 195.000,00, quota ipoteca €. 390.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 21/05/2010

Reg. gen. 13661 - Reg. part. 3269

Importo: € 5.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.500.000,00

Rogante: NOTAIO CIPRARI MARIA CRISTINA

Data: 20/05/2010

N° repertorio: 12421

N° raccolta: 4589

Note: L'iscrizione del 21/05/2010, reg. part. 3269, reg. gen. 13661, risulta gravante sulla particella 566, attualmente soppressa originando l'attuale particella 605 sulla quale sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in pignoramento. Detta iscrizione presenta delle annotazioni riferite ai diversi immobili facenti parte del fabbricato anche non oggetto di causa: 1. Annotazione n. 3836 del 26/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 5473 del 24/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 1231 del 01/04/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 4. Annotazione n. 1232 del 01/04/2011 (QUIETANZA E CONFERMA) 5. Annotazione n. 2672 del 07/07/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 6. Annotazione n. 3724 del 05/10/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 7. Annotazione n. 4708 del 28/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 1131 del 13/03/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 9. Annotazione n. 1132 del 13/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 1133 del 13/03/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 11. Annotazione n. 1748 del 11/07/2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120 QUATER, COMMA 3 DLGS N.385/1993) 12. Annotazione n. 1149 del 26/05/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER COMMA 3 DEL D.LGS. 385/93) 13. Annotazione n. 1287 del 08/06/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. 385/1993) 14. Annotazione n. 2886 del 25/11/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 15. Annotazione n. 153 del 27/01/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 16. Annotazione n. 4470 del 20/11/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 17. Annotazione n. 942 del 30/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 18. Annotazione n. 2288 del 02/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Comunicazione n. 366 del 05/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1722 del 22/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 23/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 2097 del 05/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 06/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs

385/1993) 22. Comunicazione n. 1112 del 09/05/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/04/2024. Cancellazione parziale eseguita in data 14/05/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 2429 del 29/10/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/10/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993). Si rimanda allo stesso titolo allegato alla presente perizia estimativa e così come anche riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 29/03/2018

Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1172

Importo: € 288.825,12

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.412,56

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 3077

N° raccolta: 5718

Note: L'iscrizione del 29/03/2018, reg. part. 1172, reg. gen. 7598, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti con il sub. 27 e 35.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LODO ARBITRALE

Iscritto a LATINA il 20/09/2019

Reg. gen. 21508 - Reg. part. 3367

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.281,50

Note: L'iscrizione del 20/09/2019, reg. part. 3367, reg. gen. 21508, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 26/09/2022

Reg. gen. 25332 - Reg. part. 3742

Importo: € 1.776.843,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 888.421,91

Data: 23/09/2022

N° repertorio: 5369

N° raccolta: 5722

Note: L'iscrizione del 26/09/2022, reg. part. 3742, reg. gen. 25332, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Trascrizioni

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

Trascritto a LATINA il 19/01/2024

Reg. gen. 1447 - Reg. part. 1167

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione del 19/01/2024, reg. part. 1167, reg. gen. 1447, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a LATINA il 13/03/2013

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1133

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'annotazione del 13/03/2013, reg. part. 1133, reg. gen. 5447, redatto dal Notaio Becchetti Enzo, rep. 21793/11613, formalità di riferimento iscrizione n. 3269 del 2010, è relativa a diversi immobili facenti parte del fabbricato tra cui i beni posti in esecuzione.

Da quanto è stato possibile accertare a seguito delle verifiche effettuate dal C.T.U. con ispezioni ipotecarie eseguite sui sub. 27 e 35, poi soppresso, e sulla particella 566, non risultano iscrizioni, trascrizioni e/o altre formalità gravanti sull'immobile in oggetto alla data del 12/06/2024 oltre a quelle già riportate nella relazione notarile depositata dal creditore precedente nel fascicolo di causa alla quale si rimanda.

Per quanto sopra si specifica in particolare che nell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013 viene riportato che gli immobili in oggetto vengono trasferiti con ipoteca iscritta a Latina il giorno 21 Maggio 2010 al n. 13661 di registro generale e n. 3269 di registro particolare, a favore del **** Omissis ****, per atto a rogito del notaio Maria Cristina Ciprari in data 20/05/2010, rep. 12421/4589, registrato a Latina il 20/05/2010 al n. 6888/1T, frazionata con con atto a rogito del notaio Enzo Becchetti del 14/02/2013, rep. 21793/11613, quota mutuo €. 195.000,00, quota ipoteca €. 390.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Dall'esame in particolare del Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Latina in via Colli Albani, ricadeva in zona di espansione, comparto 2, lotto I/2, del P.P.E. R/10- Gionchetto.

Che in particolare lo stesso terreno oggetto di intervento ricadeva all'interno della "area di attenzione" soggetta alle prescrizioni imposte dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, per il quale era stato rilasciato parere favorevole con l'obbligo di rispetto di alcune prescrizioni, e così come meglio riportato nel Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 allegato alla presente perizia estimativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Dall'esame in particolare del Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Latina in via Colli Albani, ricadeva in zona di espansione, comparto 2, lotto I/2, del P.P.E. R/10- Gionchetto.

Che in particolare lo stesso terreno oggetto di intervento ricadeva all'interno della "area di attenzione" soggetta alle prescrizioni imposte dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, per il quale era stato rilasciato parere favorevole con l'obbligo di rispetto di alcune prescrizioni, e così

come meglio riportato nel Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 allegato alla presente perizia estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

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

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

A seguito delle ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate e presentate diverse pratiche edilizie, ed in particolare:

- Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 rilasciato alla società **** Omissis **** per la realizzazione di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale in via Colli Albani su area distinta all'Agenzia del Territorio al foglio 119, part. 566;
- che il Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 veniva rilasciato anche a seguito di Convenzione rep. 11811 del 23/12/2009 con la quale in particolare la società costruttrice ha ceduto al Comune di Latina le aree con destinazione pubblica, a seguito della quale ha acquisito il diritto di realizzare la volumetria;
- che risulta un atto d'obbligo rep. 11812 registrato il 29/12/2009, con il quale la società si obbliga nei confronti del Comune a vincolare permanentemente al servizio della erigenda costruzione tutto il terreno di sua proprietà particella 566, e così come meglio già riportato nel paragrafo "Servitù" della presente perizia estimativa;
- che è stata successivamente presentata nel corso dei lavori dalla società **** Omissis **** una Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011, L.R. 10 del 13/08/2011, art. 3 comma 1 lettera a, per ampliamento e variante non essenziale al Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010;
- che dall'esame del fascicolo edilizio depositato agli archivi del Comune è stato possibile accertare che i lavori sono stati ultimati in data 13/03/2012, come da relazione del 15/03/2012, e che risulta un certificato di collaudo delle strutture in cemento armato del 31/01/2011;
- risulta inoltre una richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 09/05/2012 dalla società **** Omissis **** alla quale richiesta, per quanto è stato possibile accertare dall'esame della documentazione messa a disposizione del sottoscritto dagli uffici del Comune, non è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Il C.T.U. al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto ha proceduto ad eseguire un confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in sito e quanto rappresentato nella Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011 presentata in variante al Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010.

A seguito degli accertamenti tecnici sopra riportati, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle lievi difformità costruttive tra quanto rappresentato nella planimetria di progetto allegata alla Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011 ed il rilievo metrico eseguito, consistenti in particolare in un differente posizionamento della finestra del w.c. 1 (vedi elaborato planimetrico di rilievo in allegato) e lievi differenze metriche nella rappresentazione della sagoma perimetrale dell'appartamento e degli annessi balconi, con conseguenti lievi differenze metriche in alcuni ambienti interni, le quali opere si potrebbe desumere essere state eseguite in fase di costruzione del fabbricato.

Per quanto sopra, relativamente alla conformità edilizia dell'immobile, si ritiene che in merito al differente posizionamento della finestra del w.c. 1, riconducibile ad interventi di manutenzione straordinaria in difformità, si possa procedere al deposito presso gli uffici tecnici del Comune di una pratica edilizia S.C.I.A. a Sanatoria ai sensi dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Che in merito alla lieve differenza perimetrale della sagoma dell'appartamento e principalmente dei balconi ove, per quanto è stato possibile accertare sulla base delle misurazioni effettuate sulle parti accessibili, ha portato ad un leggero aumento della superficie rispetto a quanto autorizzato dal Comune, si ritiene si possa procedere alla presentazione di apposita istanza edilizia ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 per parziale difformità dalla Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011, valutando in fase di redazione della pratica edilizia gli eventuali parametri di tollerabilità, con anche eventuale assenso condominiale.

Si riporta che eventuale ulteriore valutazione e documentazione possa essere richiesta dal Comune in fase di istruttoria, anche a seguito di ulteriori accertamenti, e che il C.T.U. tende a precisare comunque che dall'esame del fascicolo edilizio è stato possibile accertare che per il fabbricato è stata depositata una comunicazione di fine lavori con dichiarazione di conformità delle opere realizzate e certificato di collaudo delle strutture in cemento armato del 31/01/2011 oltre che a richiesta di agibilità, così come precedentemente relazionato.

Il C.T.U. ritiene di quantizzare ai soli fini della stima del bene i costi relativi alla presentazione di apposita pratica edilizia precedentemente relazionata in maniera forfettaria in €. 3.000,00, con pagamento di una sanzione pecuniaria quantizzata forfettariamente in €. 2.000,00, la quale sarà definita dal Comune in fase di istruttoria oltre ad ulteriori eventuali oneri laddove dovuti, considerandoli successivamente in fase di stima del bene.

Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti tecnici effettuati nel corso dei sopralluoghi effettuati in sito, non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica, nel rispetto della normativa vigente, in quanto la parte eseguita non ha potuto fornire il libretto della caldaia, seppur in quel momento non risultava collegata all'impianto, ed un valido rapporto di efficienza energetica con manutenzione continua, e che il C.T.U. ha provveduto ad allegare alla presente perizia estimativa l'attestato di prestazione energetica presente nell'atto di compravendita rep. 21865 del 25/02/2013, oggi non più valido in quanto trascorsi 10 anni dalla redazione con necessario aggiornamento della documentazione relativa all'impianto da effettuare al fine della redazione di un nuovo attestato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

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

A seguito delle ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di accertamento tecnico, risultavano essere state rilasciate e presentate diverse pratiche edilizie, ed in particolare:

- Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 rilasciato alla società **** Omissis **** per la realizzazione di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale in via Colli Albani su area distinta all'Agenzia del Territorio al foglio 119, part. 566;
- che il Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 veniva rilasciato anche a seguito di Convenzione rep. 11811 del 23/12/2009 con la quale in particolare la società costruttrice ha ceduto al Comune di Latina le aree con destinazione pubblica, a seguito della quale ha acquisito il diritto di realizzare la volumetria;
- che risulta un atto d'obbligo rep. 11812 registrato il 29/12/2009, con il quale la società si obbliga nei confronti del Comune a vincolare permanentemente al servizio della erigenda costruzione tutto il terreno di sua proprietà particella 566, e così come meglio già riportato nel paragrafo "Servitù" della presente perizia estimativa;
- che è stata successivamente presentata nel corso dei lavori dalla società **** Omissis **** una Denuncia di

Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011, L.R. 10 del 13/08/2011, art. 3 comma 1 lettera a, per ampliamento e variante non essenziale al Permesso di Costruire n. 5 del 26/01/2010;

- che dall'esame del fascicolo edilizio depositato agli archivi del Comune è stato possibile accertare che i lavori sono stati ultimati in data 13/03/2012, come da relazione del 15/03/2012, e che risulta un certificato di collaudo delle strutture in cemento armato del 31/01/2011;

- risulta inoltre una richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 09/05/2012 dalla società **** Omissis **** alla quale richiesta, per quanto è stato possibile accertare dall'esame della documentazione messa a disposizione del sottoscritto dagli uffici del Comune, non è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Il C.T.U. al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto ha proceduto ad eseguire un confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in sito e quanto rappresentato nella Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011 presentata in variante al Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010.

A seguito degli accertamenti tecnici sopra riportati, il C.T.U. ha potuto riscontrare delle difformità costruttive consistenti nella rimozione di un tramezzo posto al lato est, con conseguente aumento della superficie dell'ambiente garage, e realizzazione dell'altezza interna dell'ambiente maggiore rispetto a quanto autorizzato, pari a circa ml. 2,53 attuali anzichè ml. 2,40 di progetto.

Per quanto sopra, ai fini del raggiungimento della regolarità edilizia del bene, il sottoscritto ritiene che in merito alla rimozione del tramezzo che ha portato ad un aumento della superficie dell'immobile si possa procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come riportato nella Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011 con realizzazione del tratto di tramezzature attualmente rimosso (vedi elaborato tecnico post-operam in allegato), e che in merito alla realizzazione maggiore dell'altezza dell'ambiente interno ritiene si possa procedere alla presentazione di apposita istanza edilizia ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 per parziale difformità dalla Denuncia di Inizio Attività prot. 148141 del 22/12/2011, valutando in fase di redazione della pratica edilizia gli eventuali parametri di tollerabilità, con il pagamento di una sanzione pecuniaria quantizzata forfettariamente in €. 2.000,00, la quale sarà definita dal Comune in fase di istruttoria oltre ad ulteriori eventuali oneri, con anche eventuale assenso condominiale.

Il C.T.U. ritiene di quantizzare ai soli fini della stima del bene i costi tecnici relativi alla presentazione di apposita pratica edilizia oltre che ai costi relativi agli interventi edilizi da eseguirsi in maniera forfettaria in €. 3.000,00, considerandoli successivamente in fase di stima del bene.

Si riporta che eventuale ulteriore valutazione e documentazione possa essere richiesta dal Comune in fase di istruttoria, anche a seguito di ulteriori accertamenti, e che il C.T.U. tende a precisare che dall'esame del fascicolo edilizio è stato possibile accertare che per il fabbricato è stata depositata una comunicazione di fine lavori con dichiarazione di conformità delle opere realizzate e certificato di collaudo delle strutture in cemento armato del 31/01/2011 oltre che a richiesta di agibilità, così come precedentemente relazionato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

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

Durante il corso degli accertamenti tecnici non è stato possibile acquisire il regolamento condominiale, il quale non risulta trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate di Latina, e conoscere la somma relativa alle quote condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

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

Durante il corso degli accertamenti tecnici non è stato possibile acquisire il regolamento condominiale e conoscere la somma relativa alle quote condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, considerato che gli immobili posti in esecuzione sono costituiti da un appartamento per civile abitazione ed un garage, facenti parte dello stesso complesso immobiliare, analizzata la loro collocazione e posizione all'interno della stessa costruzione, esaminato l'atto d'obbligo rep. 11812 (vedi paragrafo "Servitù) nel quale viene riportato che i locali garages ed i posti auto hanno un vincolo di pertinenzialità alle singole unità immobiliari, ha proceduto in fase di stima alla formazione di un unico lotto di vendita al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita degli stessi, e più precisamente:

Lotto unico:

- Bene 1: Appartamento sito in Latina (LT) via Colli Albani, piano 2, interno 25, distinto al foglio 119, particella 605, sub. 27, proprietà 1/1;
- Bene 2: Garage sito in Latina (LT) via Colli Albani, piano interrato, distinto al foglio 119, particella 605, sub. 35, proprietà 1/1.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani. L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2- lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 1) è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 25, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub 27. L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1. Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 605, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 185.934,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali

l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Latina e ricadenti nella zona D2- "Periferica: via Torre la Felce, Monte Terminillo, Gionchetto, Epitaffio, Pantanaccio, Tor Tre Ponti"; Dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia abitazioni civili con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 1.450,00 al mq ed un massimo di €. 1.700,00 al mq, e per uno stato di conservazione ottimo pari a un minimo di €. 1.600,00 al mq ed un massimo di €. 2.000,00 al mq.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile.

Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, lo stato relativo alla regolarità edilizia degli immobili, così come meglio relazionato nel paragrafo "Regolarità edilizia", il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €. 1.900,00/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 97,86 (sup. conv.) x €/mq 1.900,00 (valore unitario) = €. 185.934,00.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 185.934,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa €. 5.000,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate forfettariamente in €. 850,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta:
€. 185.934,00 - €. 5.850,00 = €. 180.084,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1
Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani. L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2- lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 2) è costituito da un garage posto al piano interrato (primo piano interrato S1), e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub. 35. L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1. Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 605, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.250,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalla consultazione di riviste immobiliari, e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili siti in Latina e ricadenti nella zona D2- "Periferica: via Torre la Felce, Monte Terminillo, Gionchetto, Epitaffio, Pantanaccio, Tor Tre Ponti"; Dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. per la tipologia box con stato di conservazione normale, risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 420,00 al mq e un massimo di €. 630,00 al mq..

Si è tenuto conto dei coefficienti di incidenza del garage rispetto al valore dell'abitazione e del valore aggiunto alla stessa.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario (€/mq.) della superficie utile. Per tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, il grado delle finiture dello stesso, lo stato relativo alla regolarità edilizia degli immobili, così come meglio relazionato nel paragrafo "Regolarità edilizia", il C.T.U. ritiene di assegnare un valore unitario pari a €. 900,00/mq.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 22,50 (sup. conv.) x €/mq 900,00 (valore unitario)= €. 20.250,00.

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€. 20.250,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa €. 5.000,00, ed aggiornamento catastale in €. 600,000.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta:
 €. 20.250,00 - €. 5.600,00 = €. 14.650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2	97,86 mq	1.900,00 €/mq	€ 185.934,00	100,00%	€ 185.934,00

Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1	22,50 mq	900,00 €/mq	€ 20.250,00	100,00%	€ 20.250,00
Valore di stima:					€ 206.184,00

Valore di stima: € 206.184,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese si ritiene siano necessarie ai fini della legittimità edilizia e relative agli aggiornamenti catastali	11450,00	€

Valore finale di stima: € 194.734,00

BENE 1- Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 185.934,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa € 5.000,00, e delle spese relative agli aggiornamenti catastali, quantizzate forfettariamente in € 850,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta:

€ 185.934,00 - € 5.850,00 = € 180.084,00.

BENE 2- Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 20.250,00) dovranno essere decurtate gli oneri e spese che si ritiene siano necessarie ai fini del conseguimento della legittimità urbanistica, così come quantificate nel paragrafo "Regolarità edilizia", di importo pari a circa € 5.000,00, ed aggiornamento catastale in € 600,000.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta:

€ 20.250,00 - € 5.600,00 = € 14.650,00.

VALORE TOTALE LOTTO:

€ 180.084,00 (bene 1) + € 14.650,00 (bene 2) = € 194.734,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 23/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 21865 del 25.02.2013
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 11500 del 20.10.2009
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborati planimetrici catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 5-EP del 26.01.2010
- ✓ N° 10 Altri allegati - Denuncia Inizio Attività prot. 148141 del 22.12.2011
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione fine lavori e collaudo statico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto d obbligo Comune
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta di agibilità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato tecnico- Inquadramento e analisi
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato tecnico- Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato tecnico- Schema planimetrico post-operam
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto rep. 21865
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani. L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2- lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 1) è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 25, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub 27. L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1. Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 605, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame in particolare del Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Latina in via Colli Albani, ricadeva in zona di espansione, comparto 2, lotto I/2, del P.P.E. R/10- Gionchetto. Che in particolare lo stesso terreno oggetto di intervento ricadeva all'interno della "area di attenzione" soggetta alle prescrizioni imposte dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, per il quale era stato rilasciato parere favorevole con l'obbligo di rispetto di alcune prescrizioni, e così come meglio riportato nel Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 allegato alla presente perizia estimativa.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1

Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani. L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2- lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 2) è costituito da un garage posto al piano interrato (primo piano interrato S1), e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub. 35. L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1. Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 605, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame in particolare del Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Latina in via Colli Albani, ricadeva in zona di espansione, comparto 2, lotto I/2, del P.P.E. R/10- Gionchetto. Che in particolare lo stesso terreno oggetto di intervento ricadeva all'interno della "area di attenzione" soggetta alle prescrizioni imposte dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, per il quale era stato rilasciato parere favorevole con l'obbligo di rispetto di alcune prescrizioni, e così come meglio riportato nel Permesso di Costruire n. 5/EP del 26/01/2010 allegato alla presente perizia estimativa.


Prezzo base d'asta: € 194.734,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 311/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.734,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, interno 25, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 605, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	97,86 mq
Stato conservativo:	Durante il corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile versa in un normale stato di conservazione, necessitando in parte di interventi di manutenzione ordinaria al fine di ripristinare parte delle finiture e pitture, principalmente in alcune aree del soffitto e pareti a ridosso degli stessi, ove presenti macchie di umidità, e volti anche all'individuazione delle cause annesse, oltre che alla verifica ed eventuale manutenzione degli impianti annessi alla abitazione.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani. L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2- lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 1) è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 25, e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub 27. L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1. Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito è stato possibile accertare che l'immobile risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, parte esecutata, il quale in tale occasione dichiarava di occuparlo assieme alla coniuge ed al figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 605, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,50 mq
Stato conservativo:	Per quanto è stato possibile accertare durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, l'immobile risulta in un normale stato di conservazione, privo di particolari finiture, non necessitando di rilevanti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Latina (LT), in via Monte Circeo traversa di via Colli Albani. L'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona di espansione- comparto 2- lotto I/2 del P.P.E. R/10- Gionchetto. L'immobile oggetto della presente perizia estimativa (Lotto 1- bene 2) è costituito da un garage posto al piano interrato (primo piano interrato S1), e facente parte di una costruzione di più ampie dimensioni costituita da complessivi n. 4 piani fuori terra ed		

	uno interrato. L'immobile in oggetto risulta distinto presso il N.C.E.U. di Latina al foglio 119, particella 605, sub. 35. L'immobile viene posto all'asta per la proprietà 1/1. Si fa presente di aver accertato l'esecuzione di alcune opere edilizie in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune, e così come meglio riportato nella presente perizia estimativa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito è stato possibile accertare che l'immobile risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, parte eseguita, il quale in tale occasione dichiarava di occuparlo assieme alla coniuge ed al figlio.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, INTERNO 25, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 21/05/2010
Reg. gen. 13661 - Reg. part. 3269
Importo: € 5.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: NOTAIO CIPRARI MARIA CRISTINA
Data: 20/05/2010
N° repertorio: 12421
N° raccolta: 4589
Note: L'iscrizione del 21/05/2010, reg. part. 3269, reg. gen. 13661, risulta gravante sulla particella 566, attualmente soppressa originando l'attuale particella 605 sulla quale sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in pignoramento. Detta iscrizione presenta delle annotazioni riferite ai diversi immobili facenti parte del fabbricato anche non oggetto di causa: 1. Annotazione n. 3836 del 26/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 5473 del 24/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 1231 del 01/04/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 4. Annotazione n. 1232 del 01/04/2011 (QUIETANZA E CONFERMA) 5. Annotazione n. 2672 del 07/07/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 6. Annotazione n. 3724 del 05/10/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 7. Annotazione n. 4708 del 28/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 1131 del 13/03/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 9. Annotazione n. 1132 del 13/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 1133 del 13/03/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 11. Annotazione n. 1748 del 11/07/2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120 QUATER, COMMA 3 DLGS N.385/1993) 12. Annotazione n. 1149 del 26/05/2015 (SURREGAGIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER COMMA 3 DEL D.LGS. 385/93) 13. Annotazione n. 1287 del 08/06/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. 385/1993) 14. Annotazione n. 2886 del 25/11/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 15. Annotazione n. 153 del 27/01/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 16. Annotazione n. 4470 del 20/11/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 17. Annotazione n. 942 del 30/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 18. Annotazione n. 2288 del 02/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Comunicazione n. 366 del 05/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1722 del 22/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 23/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 2097 del 05/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 06/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 1112 del 09/05/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/04/2024. Cancellazione parziale eseguita in data 14/05/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 2429 del 29/10/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2023. Cancellazione parziale eseguita in

data 29/10/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993). Si rimanda allo stesso titolo allegato alla presente perizia estimativa e così come anche riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 29/03/2018

Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1172

Importo: € 288.825,12

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.412,56

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 3077

N° raccolta: 5718

Note: L'iscrizione del 29/03/2018, reg. part. 1172, reg. gen. 7598, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti con il sub. 27 e 35.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LODO ARBITRALE

Iscritto a LATINA il 20/09/2019

Reg. gen. 21508 - Reg. part. 3367

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.281,50

Note: L'iscrizione del 20/09/2019, reg. part. 3367, reg. gen. 21508, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 26/09/2022

Reg. gen. 25332 - Reg. part. 3742

Importo: € 1.776.843,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 888.421,91

Data: 23/09/2022

N° repertorio: 5369

N° raccolta: 5722

Note: L'iscrizione del 26/09/2022, reg. part. 3742, reg. gen. 25332, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Trascrizioni

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

Trascritto a LATINA il 19/01/2024

Reg. gen. 1447 - Reg. part. 1167

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione del 19/01/2024, reg. part. 1167, reg. gen. 1447, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Annotazioni a iscrizioni

• **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a LATINA il 13/03/2013

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1133

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'annotazione del 13/03/2013, reg. part. 1133, reg. gen. 5447, redatto dal Notaio Becchetti Enzo, rep. 21793/11613, formalità di riferimento iscrizione n. 3269 del 2010, è relativa a diversi immobili facenti parte del fabbricato tra cui i beni posti in esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA MONTE CIRCEO TRAV. VIA COLLI ALBANI, PIANO S1

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 21/05/2010

Reg. gen. 13661 - Reg. part. 3269

Importo: € 5.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.500.000,00

Rogante: NOTAIO CIPRARI MARIA CRISTINA

Data: 20/05/2010

N° repertorio: 12421

N° raccolta: 4589

Note: L'iscrizione del 21/05/2010, reg. part. 3269, reg. gen. 13661, risulta gravante sulla particella 566, attualmente soppressa originando l'attuale particella 605 sulla quale sorge il fabbricato di cui fanno

parte i beni in pignoramento. Detta iscrizione presenta delle annotazioni riferite ai diversi immobili

facenti parte del fabbricato anche non oggetto di causa: 1. Annotazione n. 3836 del 26/08/2010

(EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 5473 del 24/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3.

Annotazione n. 1231 del 01/04/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 4. Annotazione n. 1232 del

01/04/2011 (QUIETANZA E CONFERMA) 5. Annotazione n. 2672 del 07/07/2011 (EROGAZIONE

PARZIALE) 6. Annotazione n. 3724 del 05/10/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 7. Annotazione n. 4708

del 28/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 1131 del 13/03/2013 (RIDUZIONE DI

SOMMA) 9. Annotazione n. 1132 del 13/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 1133 del

13/03/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 11. Annotazione n. 1748 del 11/07/2014

(SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120 QUATER, COMMA 3 DLGS N.385/1993) 12. Annotazione n.

1149 del 26/05/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-

QUATER COMMA 3 DEL D.LGS. 385/93) 13. Annotazione n. 1287 del 08/06/2015 (SURROGAZIONE IN

QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. 385/1993) 14.

Annotazione n. 2886 del 25/11/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI

DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993) 15. Annotazione n. 153 del 27/01/2016

(SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL

D.LGS. 385/1993) 16. Annotazione n. 4470 del 20/11/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO

FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 17. Annotazione n. 942 del 30/03/2022

(RESTRIZIONE DI BENI) 18. Annotazione n. 2288 del 02/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 19.

Comunicazione n. 366 del 05/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data

21/03/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 1722 del 22/07/2019 di estinzione parziale

dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 23/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 2097 del 05/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 06/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 1112 del 09/05/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/04/2024. Cancellazione parziale eseguita in data 14/05/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 2429 del 29/10/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/10/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993). Si rimanda allo stesso titolo allegato alla presente perizia estimativa e così come anche riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo di causa dal creditore precedente.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 29/03/2018

Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1172

Importo: € 288.825,12

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.412,56

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 3077

N° raccolta: 5718

Note: L'iscrizione del 29/03/2018, reg. part. 1172, reg. gen. 7598, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti con il sub. 27 e 35.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da LODO ARBITRALE

Iscritto a LATINA il 20/09/2019

Reg. gen. 21508 - Reg. part. 3367

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.281,50

Note: L'iscrizione del 20/09/2019, reg. part. 3367, reg. gen. 21508, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LATINA il 26/09/2022

Reg. gen. 25332 - Reg. part. 3742

Importo: € 1.776.843,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 888.421,91

Data: 23/09/2022

N° repertorio: 5369

N° raccolta: 5722

Note: L'iscrizione del 26/09/2022, reg. part. 3742, reg. gen. 25332, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Trascrizioni

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

Trascritto a LATINA il 19/01/2024

Reg. gen. 1447 - Reg. part. 1167

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione del 19/01/2024, reg. part. 1167, reg. gen. 1447, grava sugli immobili oggetto di pignoramento distinti in Catasto con i sub. 27 e 35.

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a LATINA il 13/03/2013

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 1133

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'annotazione del 13/03/2013, reg. part. 1133, reg. gen. 5447, redatto dal Notaio Becchetti Enzo, rep. 21793/11613, formalità di riferimento iscrizione n. 3269 del 2010, è relativa a diversi immobili facenti parte del fabbricato tra cui i beni posti in esecuzione.