

## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sitzia Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2019 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

In data 03/03/2020, il sottoscritto Arch. Sitzia Mauro, con studio in Via Secchia, snc - 04100 - Latina (LT), email arch.mauro.sitzia@gmail.com, PEC mauro.sitzia@archiworldpec.it, Tel. 329 6226974, Fax 0773 484256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea, 3528 (Consorzio S Lorenzo), piano T

TRATTASI DI :

- 1) Abitazione con corte esclusiva non delimitata e materializzata in sito (Fg249 P.lla1255 Sub 2);
- 2) Monolocale con adiacente piccolo volume con 2 locali WC + 1 ripostiglio (Fg249 P.lla1254 Sub 2), anch'essi in corte esclusiva non materializzata in loco.

Questi corpi di fabbrica, oggetto della procedura e ricadenti nelle suddette particelle sono perimetrati da un'unica area recintata nella quale si trova anche l'immobile abitazione P.lla n°440 Sub 18 che non é oggetto del procedimento ed é intestata ad altro soggetto.

Tale area recintata ha un unico accesso carrabile sulla strada di penetrazione all'agglomerato edilizio denominato Consorzio San Lorenzo e detta strada é una traversa della Via Litoranea nel tratto che collega la Via del Lido con il Borgo Sabotino; Il tutto é ricadente in zona agricola di PRG della città di Latina.

ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea, 3528 (Consorzio S Lorenzo), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositata in atti la relazione notarile del 15/03/2019 a firma del Notaio dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, in Via Santa Lucia n°20.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si veda

ALLEGATO 16 - ATTO di Provenienza

## CONFINI

L edificio abitazione con corte esclusiva identificato come Sub 2 della Particella 1255 al Foglio 249, per quanto alla corte che lo contiene, confina a sud-ovest con la particella n°1215 dello stesso foglio, a nord-ovest con la particella 839 del medesimo foglio e con la particella n°440.

I 2 corpi di fabbrica con corte esclusiva identificati come Sub 2 della Particella 1254 al Foglio 249, per quanto alla corte che li contiene, confina a sud con la particella n°440, a nord con la particella 839 e, ad ovest, con la particella 1255 di cui sopra.

In base a quanto dichiarato nel verbale di accesso ai luoghi dal proprietario dell'immobile confinante della part.440 sub18, il cancello di accesso agli immobili oggetto della procedura ricadrebbe esclusivamente nella corte di sua esclusiva proprietà.

Per quanto si é potuto accertare in maniera "documentale" sulla base di misurazioni cartografiche effettuabili alle aree di corti esclusive delle sole particelle oggetto di procedura, le stesse attualmente non hanno accesso dalla strada. Al fine di meglio chiarire quanto sopra esposto si rimanda a:

ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità

SI VEDANO :

ALLEGATO 02 - Estratto di Mappa Catastale Fg. 249 part. 1255 di LATINA

ALLEGATO 03 - Planimetrie catastali 1254 sub2 e 1255 sub 2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Plla1255 sub 2)	57,50 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,76 m	T
Monolocale (Plla 1254 sub 2)	26,10 mq	32,60 mq	1	32,60 mq	2,80 m	T
Volume svz WC + Rip. (Plla 1254 sub 2)	11,00 mq	15,60 mq	1	15,60 mq	2,40 m	T
Giardino (corte p.lla 1255)	400,00 mq	400,00 mq	0.03	12,00 mq	0,00 m	T
Giardino (corte p.lla 1254)	260,00 mq	260,00 mq	0.03	7,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le corti esclusive degli immobili particella 1255 sub 2 e 1254 sub 2 non risultano delimitate fisicamente in loco, ma comprese all'interno di una più ampia perimetrazione recintata che ingloba anche la corte esclusiva dell'abitazione distinta con la particella n°440 sub 18.

Per quanto si é potuto accertare l'unico accesso possibile a questa ampia recinzione che ingloba tutti gli immobili presenti ricadrebbe esclusivamente o quasi all'interno dell'area cortilizia esclusiva della particella n°440 sub 18 e per tanto gli immobili oggetto della presente procedura sarebbero, di fatto, NON ACCESSIBILI DALLA STRADA.

SI VEDA ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2011 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 249, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 128,60 Piano T
Dal 28/11/2011 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 249, Part. 1255, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 171,46 Piano T
Dal 28/05/2012 al 09/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 249, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 128,60

		Piano T
Dal 28/05/2012 al 09/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 249, Part. 1255, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 171,46 Piano T

Per maggior chiarezza si rimanda alla visione di:  
ALLEGATO 14 - VISURE STORICHE CATASTALI Plla1254 Sub2 e Plla1255 Sub2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	249	1255	2	2	A3	1	4	77 mq	171,46 €	T	
	249	1254	2	2	A3	1	3	54 mq	128,6 €	T	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'abitazione di cui al sub 2 della part 1255 é difforme dallo stato di fatto per differente disposizione degli spazi interni, oltre che per quantità, dimensione e posizione degli infissi esterni; La variazione catastale potrebbe essere effettuata, previa presentazione di CILA a sanatoria, se l'immobile avesse regolare titolo edilizio.

La planimetria di cui al sub 2 della part 1254, fermo restando corretto l'orientamento e i confini in essa riportati, rappresenta il monolocale ruotato di 180° rispetto alla realtà dei luoghi; parimenti é per il volume edilizio dei locali servizi igienici con ripostiglio; sarebbe opportuna una variazione per esatta rappresentazione.

Per maggior chiarezza si confrontino :  
ALLEGATO 03 - Planimetrie catastali 1254 sub2 e 1255 sub 2  
ALLEGATO 04 - Pianta di rilievo del tecnico estimatore.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile abitazione (part 1255 sub 2) appare disabitato, alcune stanze sono attualmente utilizzate come depositi di mobilio; mancano tutte le porte interne dei singoli ambienti, ad eccezione di quella del bagno; gli



infissi esterni sono mancanti di mostre e cornici coprifilo di finitura. Il suo stato di conservazione generale interno appare discreto, sembrerebbe presentarsi come al termine di una recente attività edilizia non completata dalle rifiniture.

Lo stato conservativo esterno é appena sufficiente.

Il monolocale (part 1254 sub 2) é utilizzato come locale di sgombero e risulta colmo di oggetti di ogni genere, tale da renderlo praticamente inaccessibile all'interno. Il suo stato generale di conservazione all'esterno é mediocre, soprattutto con riferimento alla sua copertura in struttura di legno e pannellatura metallica coibentata, mancante di gronde e sistema di raccolta acque pluviali.

Il volume composto dai due piccoli servizi igienici e il ripostiglio é allo stato di completo abbandono e si presenta realizzato con una muratura in blocchetti di tufo rimasti esternamente allo stato rustico. Questa piccola costruzione, coperta con un solaio inclinato di tavelloni, appare variamente lesionata e di dubbia solidità strutturale.

Per maggior chiarezza si rimanda a :

ALLEGATO 05 - Fotografie immobili al sopralluogo

## PARTI COMUNI

---

### NON RISULTANO PARTI COMUNI

In base a quanto dichiarato nel verbale di accesso ai luoghi dal proprietario dell'immobile confinante della part.440 sub18, il cancello di accesso agli immobili oggetto della procedura ricadrebbe esclusivamente nella corte di sua esclusiva proprietà.

Per quanto si é potuto accertare in maniera "documentale" sulla base di misurazioni cartografiche effettuabili alle aree di corti esclusive delle sole particelle oggetto di procedura, le stesse attualmente non hanno accesso dalla strada. Al fine di meglio chiarire quanto sopra esposto si rimanda a:

ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità

Nella stima si é dovuto considerare un deprezzamento del valore per i costi necessari alla realizzazione di un autonomo accesso al compendio immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### EDIFICIO ABITAZIONE (Fg 249 P.la 1255 Sub 2):

Trattasi di abitazione indipendente con area cortilizia esclusiva (non delimitata materialmente in loco) di circa 400mq, realizzata in muratura portante e coperta con tetto latero cementizio inclinato a 2 falde rivestito con manto di tegole laterizie; Le pareti esterne dell'abitazione sono rifinite ad intonaco civile pitturato e dal lato interno sono foderate con pannellature di cartongesso su struttura in profili metallici; Per i divisori degli ambienti é stata adottata la stessa tecnologia costruttiva della doppia lastra di cartongesso su intelaiatura metallica; I pavimenti degli ambienti sono in monocotture e/o gres porcellanato, come i rivestimenti di bagno ed angolo cottura; Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e i loro oscuranti sono sportelloni metallici a persiana; Le porte interne dei singoli ambienti sono mancanti, ad eccezione di quella del locale bagno; L'impianto termico di riscaldamento non é presente e la produzione di acqua calda sanitaria é affidata ad uno scaldacqua a gas alimentato da bombole, la climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti sarebbe affidata ad un unico condizionatore a pompa di calore con unità interna split posta nel soggiorno; L'impianto elettrico sembra di recente realizzazione e del tipo sfilabile e per quanto alle informazioni raccolte dal

proprietario dell'abitazione plla 440sub18 che ne ha permesso l'accesso, detenendone le chiavi "in forza di un comodato gratuito verbale" conferitogli dall'esecutata, l'alimentazione dell'energia elettrica a tale immobile sarebbe derivata dall'unico punto di consegna esistente che fa capo alla sua proprietà, come del resto ha riferito essere unico il sistema di approvvigionamento idrico e degli scarichi reflui.

ALLEGATO 05 - Fotografie immobili al sopralluogo

MONOLOCALE CON VOLUME SERVIZI IGIENICI (Fg 249 Part.1254 Sub 2):

Trattasi di due costruzioni separate di cui una é un monolocale ad ambiente unico e l'altra un piccolo volume con servizi igienici e ripostiglio, l'area cortilizia esclusiva (non delimitata materialmente in loco) a servizio di questa unità immobiliare é di circa 260 mq;

Il monolocale é realizzato in muratura portante fino ad una certa altezza, superiormente alla quale si presenta chiusa con tavole di legno; la copertura é a tetto con 2 falde realizzata in pannelli di lamiera grecata coibentata poggianti su travicelli di legno, all'interno la copertura é occultata da una controsoffittatura piana; gli infissi esterni sono metallici a vetri singoli le pareti perimetrali all'interno sono intonacate e pitturate;

La costruzione con servizi igienici é realizzata in muratura portante in blocchi di tufo rimasti esternamente allo stato rustico non intonacato é coperta superiormente con un solaio in travetti e tavelloni ; é suddivisa in 3 piccoli vani di cui solo uno é internamente intonacato e rivestito con piastrelle le porte esterne presenti sono una in lamiera zincata e l'altra in alluminio anodizzato a vetri, come le piccole finestrelle in esso presenti. In definitiva trattasi di una costruzione "posticcia", di dubbie caratteristiche statiche, ed in pessimo stato di conservazione sia all'interno che all'esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Per quanto dichiarato dall'attuale proprietario dell'immobile P.lla 440 sub18 (non oggetto di procedura) che é posto all'interno dell'area recintata in cui ci sono anche gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta che lo stesso ne abbia "disponibilità in forza di comodato gratuito verbale."

ALLEGATO 06 - Verbale di sopralluogo 28-01-2021

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1991 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piercarlo Caparrelli	16/09/1991	51019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RRII di Latina	05/10/1991	18566	13372
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/06/2003 al 03/07/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pistilli Paolo	25/06/2003	6726	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII di Latina	28/06/2003	18869	11901
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/2009 al 28/05/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fontecchia Andrea	03/07/2009	14667	11265
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII di Latina	14/07/2009	19168	11872
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/05/2012 al 01/02/2021	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fontecchia Andrea	28/05/2012	18867	14744
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII di Latina	27/06/2012	14589	10132
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Conservatoria RRII di Latina il 14/07/2009  
Reg. gen. 19169 - Reg. part. 4038  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Andrea Fontecchia  
Data: 03/07/2009  
N° repertorio: 14668  
N° raccolta: 11266

### Oneri di cancellazione

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle visure in Conservatoria RRII ed ha verificato che non risultano nuove formalità successive al pignoramento.

ALLEGATO 15 - Ispezione IPOTECARIA aggiornata al 04-02-2021

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili ricadono in area agricola di prg del Comune di Latina, sottostanno alle NTA di piano per le zone H rurali ed alle "norme sul governo del territorio" di cui alla LR n°38 del 22/12/1999.

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

I tre volumi edilizi in questione sono stati realizzati in assenza di autorizzazione e sono stati oggetto di sanatoria; Attualmente l'unico titolo in sanatoria rilasciato é il n° 732/C del 31/12/1997 che al momento del rilascio legittimava un complesso formato da 4 corpi di fabbrica tutti ricadenti nell'unica particella catastale n°440 del foglio n°249.

ALLEGATO 07 - Progetto SANAT 732\_C (31-12-97)-TITOLO

ALLEGATO 08 - Progetto SANAT 732\_C (31-12-97)-GRAFICO

In particolare venivano legittimate con tale titolo:

- Parte dell'abitazione che, a seguito di un frazionamento oggi insiste sulla porzione rimanente della originale particella n°440, abitazione identificata come sub. 18, intestata ad altro soggetto e non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. (si é specificata parte in quanto, anche da riscontro su foto satellitare, la consistenza in essere sembrerebbe di ingombri maggiori di quelli autorizzati da questo titolo);

- Edificio monolocale, che a seguito del predetto frazionamento oggi é identificato con la particella 1254 sub2 oggetto della presente procedura, unitamente al volume edilizio allo stato di fatto "collabente" composto di 2 servizi igienici e ripostiglio;

- Piccola costruzione di 10.89 mq per 36,48 mc, che a seguito del predetto frazionamento oggi, si sarebbe trovata sulla particella 1255; Tale costruzione non risulta in loco ed al suo posto é presente l'unità abitativa identificata con la particella 1255 sub2. che sarebbe quella interessata dall'istanza di condono ai sensi della L.326/03, ISTANZA n° B/1244 del 22/09/2004.

ALLEGATO 09 - FOTO Edifici Oggetto Condono SANAT 732\_C

Circa la sanabilità dell'immobile plla1255 sub2 ai sensi dalla L326/2003 di cui alla suddetta istanza n°B1244 presentata come ampliamento di una preesistenza legittimata, si ritiene che il titolo non possa essere rilasciato. Di fatto, in base al comma 25 dell'Art 32 della L326/2003, per il caso in esame, non ricorrono ne i presupposti in ordine alla datazione dell'ultimazione delle opere che dovevano essere precedenti al 31/03/2003, e tantomeno quelli in ordine al non superamento, nell'ampliamento, del 30% della volumetria originaria assentita .

Per quanto alla dibattuta data di realizzazione dell'opera per la quale anche secondo un sopralluogo della PG in data 29-09-2004 era in corso di costruzione e quindi non completato entro il termine del 31-03-2003, oggi é facile accertare dalle foto satellitari storiche disponibili che certamente non sia stato realizzato neanche a fine giugno 2003 e sicuramente neanche fino ad agosto 2003.

ALLEGATO 10 - FOTO satellitari Google Earth GIU-AGO-2003

Circa il non superamento, nell'ampliamento, del 30% della volumetria originaria assentita è necessario specificare :

La volumetria che avrebbe dato origine all'ampliamento, per quanto riportato nel rilievo delle opere abusive era per 37 mc e per tanto l'ampliamento possibile ammesso alla sanatoria sarebbe potuto essere per soli 11,1 mc., ovvero di gran lunga inferiore alla quantità richiesta di mc 182,65. (SI VEDA ALLEGATO 11 - Rilievo Opere abusive Condono Istanza B1244)

Per quanto detto il sottoscritto ritiene che il condono per l'immobile di cui alla plla 1255 sub2 non sia rilasciabile e la stima debba contemplare il deprezzamento dell'intero valore ascrivibile alla superficie convenzionale dell'immobile.

Inoltre, considerando che l'opera possa essere oggetto di futura ordinanza di demolizione a carico del possibile assegnatario, si ritiene corretto e doveroso stimare anche un deprezzamento derivante dal costo di ripristino della situazione ante.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO :**

Per quanto al rilievo delle opere abusive presentato il 30/03/2006 nella pratica di condono ISTANZA n° B/1244 del 22/09/2004, si ravvisano, rispetto allo stato di fatto rilevato al sopralluogo dallo scrivente, notevoli differenze sia dal punto di vista tecnologico costruttivo, sia sulle posizioni e dimensioni delle bucature esterne che dal punto di vista della divisione degli spazi interni.

Per lo stato attuale dell'immobile in oggetto si ritiene lecito affermare che "assomiglia vagamente" a quello rappresentato nel rilievo dell'opera del 30/03/2006 depositato nella pratica di condono e rappresentato nella sua foto dell'epoca.

Per maggior chiarezza si confrontino :

ALLEGATO 12 - FOTO Istanza di condono Abitazione Plla1255 Sub2

ALLEGATO 13 - FOTO Attuali esterno Abitazione Plla1255 Sub2

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea, 3528 (Consorzio S Lorenzo), piano T  
TRATTASI DI : - 1) Abitazione con corte esclusiva non delimitata e materializzata in sito (Fg249 P.lla1255 Sub 2); - 2) Monolocale con adiacente piccolo volume con 2 locali WC + 1 ripostiglio (Fg249

P.lla1254 Sub 2), anch'essi in corte esclusiva non materializzata in loco. Questi corpi di fabbrica, oggetto della procedura e ricadenti nelle suddette particelle sono perimetrati da un'unica area recintata nella quale si trova anche l'immobile abitazione P.lla n°440 Sub 18 che non é oggetto del procedimento ed é intestata ad altro soggetto. Tale area recintata ha un unico accesso carrabile sulla strada di penetrazione all'agglomerato edilizio denominato Consorzio San Lorenzo e detta strada é una traversa della Via Litoranea nel tratto che collega la Via del Lido con il Borgo Sabotino; Il tutto é ricadente in zona agricola di PRG della città di Latina. ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 1255, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 249, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 150.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale Latina (LT) - Strada Litoranea, 3528 (Consorzio S Lorenzo), piano T	137,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 150.700,00	100,00%	€ 150.700,00
Valore di stima:					€ 150.700,00

Valore di stima: € 150.700,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento locale servizi igienici e ripostiglio	10.000,00	€
Deprezzamento locale ambiente unico	18.000,00	€
Deprezzamento per insanabilità abitazione part 1255 sub 2	75.900,00	€
Deprezzamento per demolizione dell'abitazione part 1255 sub 2	8.000,00	€
Deprezzamento per rendere autonomo l'accesso al compendio	6.000,00	€
Deprezzamento per rendere autonome le connessioni ai servizi	7.800,00	€

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

Si é adottato un metodo di stima sintetico comparativa che ha considerato un valore medio di mercato per la zona di €1.100 al mq di superficie convenzionale, inevitabilmente per le particolari condizioni riscontrate e rappresentate in perizia, si sono dovuti effettuare i relativi deprezzamenti.

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 08/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sitzia Mauro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 02 - Estratto di Mappa Catastale Fg. 249 part. 1255 di LATINA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 03 - Planimetrie catastali 1254 sub2 e 1255 sub 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 04 - Pianta di rilievo del tecnico estimatore.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05 - Fotografie immobili al sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 06 - Verbale di sopralluogo 28-01-2021
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 07 - Progetto SANAT 732\_C (31-12-97)-TITOLO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 08 - Progetto SANAT 732\_C (31-12-97)-GRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 09 - FOTO Edifici Oggetto Condonò SANAT 732\_C
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - FOTO satellitari Google Earth GIU-AGO-2003
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - Rilievo Opere abusive Condonò Istanza B1244
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - FOTO Istanza di condono Abitazione Plla1255 Sub2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - FOTO Attuali esterno Abitazione Plla1255 Sub2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 - VISURE STORICHE CATASTALI Plla1254 Sub2 e Plla1254 Sub2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15 - Ispezione IPOTECARIA aggiornata al 04-02-2021
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 16 - ATTO di Provenienza



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea, 3528 (Consorzio S Lorenzo), piano T

TRATTASI DI : - 1) Abitazione con corte esclusiva non delimitata e materializzata in sito (Fg249 P.lla1255 Sub 2); - 2) Monolocale con adiacente piccolo volume con 2 locali WC + 1 ripostiglio (Fg249 P.lla1254 Sub 2), anch'essi in corte esclusiva non materializzata in loco. Questi corpi di fabbrica, oggetto della procedura e ricadenti nelle suddette particelle sono perimetrati da un'unica area recintata nella quale si trova anche l'immobile abitazione P.lla n°440 Sub 18 che non é oggetto del procedimento ed é intestata ad altro soggetto. Tale area recintata ha un unico accesso carrabile sulla strada di penetrazione all'agglomerato edilizio denominato Consorzio San Lorenzo e detta strada é una traversa della Via Litoranea nel tratto che collega la Via del Lido con il Borgo Sabotino; Il tutto é ricadente in zona agricola di PRG della città di Latina. ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 1255, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 249, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in area agricola di prg del Comune di Latina, sottostanno alle NTA di piano per le zone H rurali ed alle "norme sul governo del territorio" di cui alla LR n°38 del 22/12/1999.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2019 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada Litoranea, 3528 (Consorzio S Lorenzo), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 1255, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 249, Part. 1254, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	137,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile abitazione (part 1255 sub 2) appare disabitato, alcune stanze sono attualmente utilizzate come depositi di mobili; mancano tutte le porte interne dei singoli ambienti, ad eccezione di quella del bagno; gli infissi esterni sono mancanti di mostre e cornici coprifilo di finitura. Il suo stato di conservazione generale interno appare discreto, sembrerebbe presentarsi come al termine di una recente attività edilizia non completata dalle rifiniture. Lo stato conservativo esterno è appena sufficiente. Il monolocale (part 1254 sub 2) è utilizzato come locale di sgombero e risulta colmo di oggetti di ogni genere, tale da renderlo praticamente inaccessibile all'interno. Il suo stato generale di conservazione all'esterno è mediocre, soprattutto con riferimento alla sua copertura in struttura di legno e pannellatura metallica coibentata, mancante di gronde e sistema di raccolta acque pluviali. Il volume composto dai due piccoli servizi igienici e il ripostiglio è allo stato di completo abbandono e si presenta realizzato con una muratura in blocchetti di tufo rimasti esternamente allo stato rustico. Questa piccola costruzione, coperta con un solaio inclinato di tavelloni, appare variamente lesionata e di dubbia solidità strutturale. Per maggior chiarezza si rimanda a : ALLEGATO 05 - Fotografie immobili al sopralluogo		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI : - 1) Abitazione con corte esclusiva non delimitata e materializzata in sito (Fg249 P.lla1255 Sub 2); - 2) Monolocale con adiacente piccolo volume con 2 locali WC + 1 ripostiglio (Fg249 P.lla1254 Sub 2), anch'essi in corte esclusiva non materializzata in loco. Questi corpi di fabbrica, oggetto della procedura e ricadenti nelle suddette particelle sono perimetrati da un'unica area recintata nella quale si trova anche l'immobile abitazione P.lla n°440 Sub 18 che non è oggetto del procedimento ed è intestata ad altro soggetto. Tale area recintata ha un unico accesso carrabile sulla strada di penetrazione all'agglomerato edilizio denominato Consorzio San Lorenzo e detta strada è una traversa della Via Litoranea nel tratto che collega la Via del Lido con il Borgo Sabotino; Il tutto è ricadente in zona agricola di PRG della città di Latina. ALLEGATO 01 - Foto satellitare zona con individuazione immobili ed accessibilità		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Conservatoria RRII di Latina il 14/07/2009  
Reg. gen. 19169 - Reg. part. 4038  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Andrea Fontecchia  
Data: 03/07/2009  
N° repertorio: 14668  
N° raccolta: 11266