

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fasciolo Maria Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
<b>Lotto 1</b> .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.....	18
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 151.435,45</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)</b> .....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2021, il sottoscritto Arch. Fasciolo Maria Grazia, con studio in Via T.Traetta, 2 - 04100 - Latina (LT), email [m.grazia.fasciolo@gmail.com](mailto:m.grazia.fasciolo@gmail.com); [m.grazia.fasciolo@libero.it](mailto:m.grazia.fasciolo@libero.it), PEC [mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it](mailto:mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it), Tel. 3392937270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 10/09/2021 veniva effettuato formale accesso alla proprietà e redatto apposito verbale congiunto con il Custode Notaio Dott.ssa Francesca Serra. Non è stato effettuato accesso forzoso.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

### Descrizione

Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, camera, bagno e un balcone. L'accesso è unico ed avviene tramite scala esterna. L'alloggio è dotato di giardino di pertinenza.

L'edificio è situato in una traversa della S.R. 148 Pontina, nei pressi di B.go Grappa e B.go San Michele.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### Completezza documentazione ex art. 567

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

### Titolarità

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

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



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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta unico proprietario in quanto il bene deriva da atto di donazione e quindi trattasi di bene personale.

### Confini

L'appartamento confina a nord con altro alloggio di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Gli altri tre lati dell'abitazione sono liberi ed affacciano sul giardino di pertinenza.

### Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,05 mq	74,63 mq	1,00	74,63 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	4,75 mq	4,75 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	1
Giardino	483,00 mq	483,00 mq	0,18	86,94 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>162,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>162,76 mq</b>		

L'alloggio è posto al primo piano di un villino isolato nel quale sono presenti anche un magazzino oggetto del lotto 2 della presente perizia e l'alloggio di proprietà del padre dell'esecutato. La corte di pertinenza dell'edificio è pari a complessivi 1.380,00 mq. Ai fini della presente valutazione è stata considerata una quota parte del giardino in proporzione alla superficie dell'appartamento.

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2017 al 08/07/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 282, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 244,03 Piano 1 Graffato si

## Dati Catastali

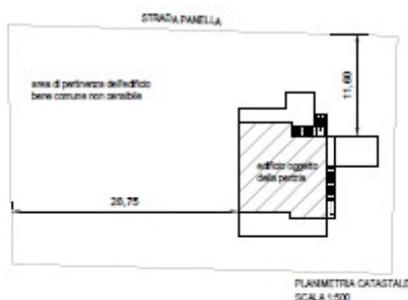
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	282	3	2	A2	2	3,5	77 mq	244,03 €	1	282

## Corrispondenza catastale

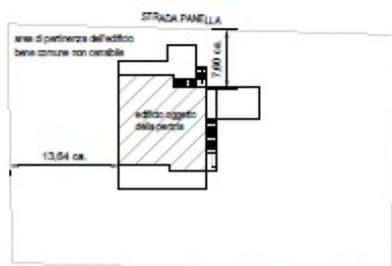
A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare che non sussiste corrispondenza catastale.

L'edificio infatti risulta posto nel lotto in maniera differente rispetto a quanto indicato nella planimetria del catasto, inoltre sono state realizzate piccole modifiche interne all'alloggio quali l'abbattimento di una parete divisoria tra due stanze, e sono state edificate tettoie su tre lati del fabbricato e quindi su parte del terreno di proprietà dell'esecutato per le quali non è risultata agli atti nessuna regolare richiesta di edificazione.

La regolarizzazione delle succitate modifiche è possibile totalmente per quelle interne e parzialmente per quelle esterne, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Latina e del successivo aggiornamento catastale con l'elaborazione di nuovo tipo mappale, rilievo con lo strumento per l'inserimento in mappa delle tettoie e ridefinizione della posizione del fabbricato nel lotto oltre a nuovo modello docfa per le modifiche interne all'alloggio. In totale si stima un importo pari ad euro 12.000,00 per l'espletamento di tutte le pratiche da parte di un tecnico abilitato e per il pagamento delle sanzioni amministrative previste.



PLANIMETRIA CATASTALE  
SCALA 1:500

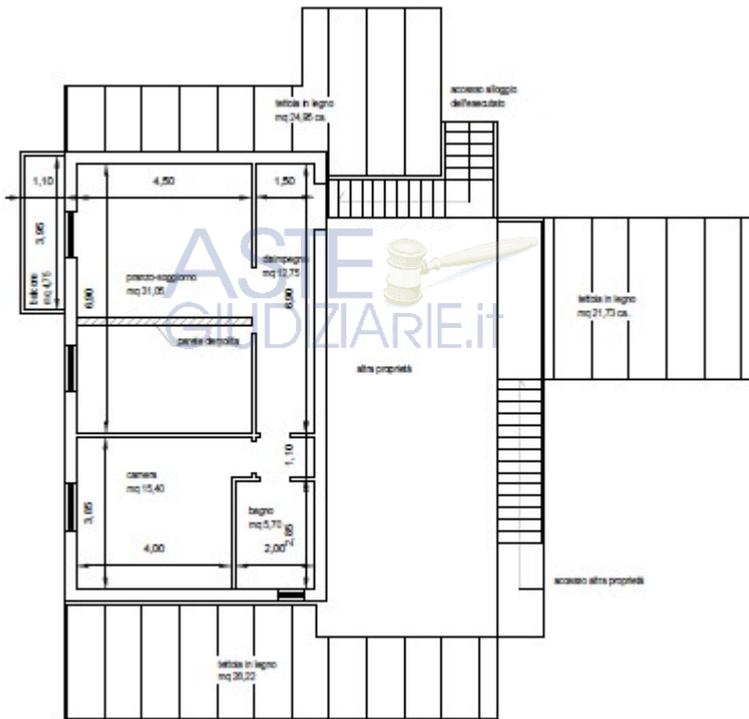


PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
SCALA 1:500

Come si evince dalle planimetrie riportate a lato, il posizionamento catastale del fabbricato nel lotto di pertinenza è differente da quello riscontrato a seguito di sopralluogo.

Si ritiene pertanto che sia necessario un rilievo con idoneo strumento per definire l'esatta posizione dell'edificio rispetto ai punti fiduciali catastali. Nelle planimetrie a lato sono riportate anche le tettoie esistenti per le quali non è stata rinvenuta alcuna richiesta di regolarizzazione e che verranno di seguito meglio descritte.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Gli immobili contigui non risultano fusi con il bene pignorato.



PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO  
SCALA 1:100

## Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 del c.p.c.

## Patti

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, si è riscontrato che l'appartamento è legittimato con Concessione in Sanatoria n.43/C rilasciata dal Comune di Latina in data 14/04/2004 alla quale è allegato Atto di Impegno di cui al comma 7 art.35 legge 47/85 e s.m.i. con il quale i proprietari, al fine del rilascio della Concessione Edilizia, si impegnano a partecipare per quota di spettanza, agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione dell'intero comprensorio mediante eventuale convenzione che sarà predisposta dall'Amministrazione ai sensi della legge 1150/42. Il suddetto Atto è parte integrante della Concessione Edilizia e ne condiziona la validità.

In allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria non sono stati trovati Atti d'obbligo di vincolo per i terreni agricoli di proprietà.

## Stato conservativo

Lo stato conservativo è buono e all'interno dell'appartamento sono presenti finiture di pregio.

Dalla planimetria dell'alloggio elaborata a seguito di sopralluogo e dal rilievo dello stato di fatto, si può notare che le misure dell'appartamento non sono cambiate rispetto a quelle della concessione originaria allegata alla presente perizia, tranne che per la demolizione di una parete divisoria tra la le prime due stanze del corridoio, a seguito della quale si è venuto a creare un unico spazio destinato alla zona giorno.

In planimetria è riportata la sagoma dell'alloggio confinante e quella delle tettoie edificate successivamente alla Concessione in Sanatoria e per le quali non sono state trovate agli atti del Comune di Latina richieste di autorizzazione. Non sono neanche stati trovati calcoli strutturali propedeutici alla edificazione delle stesse.

Le presenti tettoie sono parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente.



### Parti comuni

All'alloggio si accede tramite scala esterna da vialetto posto nel giardino, corte esclusiva del fabbricato, classificata come bene comune non censibile, in comune con l'altro proprietario del fabbricato, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Servitù, censo, livello, usi civici

Agli atti non sono state trovate servitù gravanti sul bene pignorato.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

Il manufatto oggetto di stima è posto in zona agricola e si presenta isolato, a libero accesso dalla strada podereale e con ampio giardino esclusivo di pertinenza. Non sono infatti presenti recinzioni o cancelli che limitino l'accesso alla proprietà. Il fabbricato è composto da n.2 piani fuori terra, il piano terra è adibito a magazzini e locali di servizio, il piano primo è adibito ad abitazione. La tipologia è quella della casa isolata, di forma rettangolare abbastanza regolare e presenta scale esterne per accesso alle due unità immobiliari poste ai piani superiori. La copertura è piana. Attorno al fabbricato sono state realizzate diverse tettoie, alcune in legno ed altre in ferro, che insistono sulla corte di pertinenza. L'esposizione dell'alloggio oggetto di perizia è sud-sudovest, aperto su tre lati, il quarto lato, lato nord, presenta solo la porta di ingresso. L'appartamento confina sul lato nord-norddest con altro appartamento di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è libero sui restanti tre lati.

La struttura è stata realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia nel 1976 e poi sanata con Concessione in Sanatoria n. 43/C del 14/04/2004, con relativo Certificato di Idoneità Statica:

- le fondazioni sono continue a sacco e con sovrastante cordolo perimetrale in cemento;
- le strutture portanti in elevazione sono in blocchetti di tufo misti a strutture in cemento armato;
- la copertura a terrazza non praticabile è realizzata con un solaio a travetti prefabbricati in latero-cemento;
- le tamponature sono in muratura rifinite ad intonaco e tinteggiate al quarzo plastico;
- le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati in laterizio e parte in mattoni pieni;
- l'altezza interna dell'alloggio è mt 2,95;
- la scala esterna di accesso è in muratura e pavimentata in cotto da esterni.

lo stato di conservazione nel suo complesso è buono.

Per quanto riguarda le finiture interne:

- le pavimentazioni sono in ceramica e marmo;
- i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica;
- gli infissi sono in legno ed alluminio quelli esterni ed in legno quelli interni.

Lo stato di conservazione interno è buono, con finiture di pregio in legno quali porte divisorie degli ambienti ed armadi a muro.

Per quanto riguarda gli impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220V, citofono, termosifoni, impianto di climatizzazione.

Non è stato possibile reperire certificazioni di regolare esecuzione o di messa a norma degli impianti.

Lo scarico delle acque reflue avviene mediante sub-irrigazione, l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo regolarmente denunciato.

A livello distributivo, come già evidenziato, si riscontrano lievi difformità rispetto alla Concessione originaria, sanabili con la presentazione di una CILA al Comune di Latina e relativa variazione catastale.

## Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal Debitore esecutato e dal coniuge non esecutato come propria abitazione principale

## Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Mario Orsini Notaio	04/06/1987	257734	16197

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari	26/04/1987	11151	7504
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.

L'atto di provenienza è stato depositato ma verrà comunque inserito negli allegati.

## Formalità pregiudizievoli

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/02/2021  
Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861  
Quota: proprietà 100/100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura.



## Normativa Urbanistica

Il fabbricato ricade in Zona H ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, pertanto, in tale zona, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo.

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

- EDIFICI RESIDENZIALI
- Lotto minimo: mq. 20.000
- I.F. = 0.02 mc. / mq.
- Distanza minima dai confini: 15.00 ml.
- N. max piani fuori terra: n. 2
- H max 7.50 ml. alla linea di gronda
- Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare;



#### - NORMATIVA GENERALE

##### PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada).

#### **Regolarità edilizia**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono stati trovati atti riguardanti diritti demaniali o usi civici. Agli atti del Comune di Latina non è stato trovato il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato è legittimato da Concessione Edilizia in Sanatoria n.43/C del 14/04/2004

Lo stato dei luoghi presenta alcune piccole difformità rispetto alla concessione originaria, nello specifico, all'interno dell'alloggio, è stata abbattuta una tramezzatura e creato uno spazio unico tra soggiorno e cucina. Pertanto la distribuzione interna presenta solo una camera da letto invece delle due originarie.

Nella corte di pertinenza sono state realizzate delle tettoie per le quali non è stata trovata richiesta di autorizzazione, che saranno però parzialmente sanabili con S.C.I.A. per una superficie complessiva pari al 30% della superficie lorda dell'alloggio, ai sensi dell'art.10 delle NTA del PRG del Comune di Latina - zona agricola H, la parte in eccedenza dovrà pertanto essere demolita o sanata a carico delle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Per quelle sanabili superiori ai 10 mq sarà necessaria la presentazione della relativa pratica anche al Genio Civile.

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

- Non è stato trovato agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti, ad un primo esame visivo in sede di sopralluogo, sembrano in buono stato e funzionanti, tuttavia non sono state fornite né rinvenute agli atti certificazioni relative alla regolare installazione.

#### **Vincoli od oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base del metodo di stima "sintetico - comparativo".

Il valore medio di base da applicare per la valutazione di ciascun lotto è ottenuto attraverso il seguente procedimento:

- calcolo del valore medio di quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
- calcolo del valore medio a seguito di consultazione del Borsino Immobiliare di Latina,
- calcolo del valore medio tra annunci di vendita relativi a beni simili a quelli da stimare,
- calcolo valore medio tra i tre precedenti valori ottenuti.

Successivamente, al valore "ordinario" così derivato, sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici.

La Perizia di Stima è strutturata in n.3 lotti.

Il primo è composto dall'alloggio posto al piano primo, e dalla quota parte della corte di pertinenza dell'immobile.

Il secondo lotto è composto dal magazzino dal piano terra e dalla quota parte della corte di pertinenza.

Il terzo è composto dal terreno agricolo che confina con il lotto su cui ricade l'abitazione, ma svincolato da atti di obbligo e dotato di ingresso indipendente su strada. Su questo lotto di terreno insiste una tettoia per ricovero attrezzature agricole realizzata abusivamente, con materiali di riuso e non sanabile ai sensi della normativa vigente. Nella stima del lotto dovrà pertanto essere considerato il costo di demolizione e smaltimento della suddetta tettoia.

I lotti sono urbanisticamente e catastalmente separabili.

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad IVA

### Lotto 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, camera, bagno e un balcone. L'accesso è unico ed avviene tramite scala esterna. L'alloggio è dotato di giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 282, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 282

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

**Valore di stima del bene: € 172.037,32**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico - comparativo a valore di mercato.

L'individuazione del segmento di mercato e la ricerca dei beni comparabili è stata fatta attraverso la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare di Latina ed all'analisi dei valori di altri immobili posti in vendita che presentano caratteristiche simili. Ottenuto così un valore ordinario medio di riferimento si è proceduto con l'applicazione di coefficienti di differenziazione per rendere il valore di stima più congruo. La somma dei coefficienti applicati sarà tuttavia inferiore ad una percentuale pari al 10/15% al fine di non stravolgere l'oggettività del valore medio calcolato.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. la scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguglio.

Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio

valori stimati per appartamenti in villa o villini da 1.100,00 a 1.600,00 euro/mq - valore medio 1.350,00 €/MQ

valori stimati per abitazioni civili da 970,00 a 1.450,00 euro/mq - valore medio 1.210,00 €/MQ

VALORE MEDIO OMI di riferimento 1.280,00 €/MQ



Consultazione Borsino Immobiliare di Latina

zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio

valori stimati per appartamenti in villa o villini da 1.039,00 a 1.322,00 euro/mq - valore medio 1.181,00 €/MQ

valori stimati per abitazioni civili da 950,00 a 1.289,00 euro/mq - valore medio 1.120,00 €/MQ

VALORE MEDIO BORSINO di riferimento 1.150,00 €/MQ

Prezzi di vendita immobili simili (sito Immobiliare.it):

- appartamento con Giardino, località B.go Grappa, accesso da SR. Pontina 148, posto al piano terra di edificio a due piani, con giardino e corte di pertinenza - MQ 155 + Mq 160 (coefficiente 0,18) di giardino

Totale Mq Superficie Commerciale MQ 183,80

Prezzo alla vendita euro 238.000,00 - prezzo al Mq 1.295,00

- Trilocale via Migliara 45, ristrutturato, con giardino comune ad altra parte di proprietà in vendita ma da ristrutturare, piano terra - MQ 80

Prezzo alla vendita euro 149.000,00 - prezzo al MQ 1.865,00

- appartamento con Giardino, via Le Vedeghe, accesso da SR. Pontina 148, posto al piano primo di edificio a due piani, con giardino e corte di pertinenza - MQ 131

Totale Mq Superficie Commerciale MQ 131

Prezzo alla vendita euro 169.000,00 - prezzo al Mq 1.290,00

VALORE MEDIO ZONALE DA COMPRAVENDITE IMMOBILIARI di riferimento 1.483,00 €/MQ

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 1.304,00 €/MQ

La media dei valori desunti, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stata corretta in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione presi in esame sono i seguenti:

- Ubicazione dell'immobile:

0,90 Location di scarso pregio

1,00 Location normale

1,10 Location di pregio

1,20 Location di alto pregio

- Stato di conservazione dell'immobile:

0,90 Edificio in condizioni scadenti



1,00 Edificio in condizioni normali  
1,05 Edificio in condizioni buone

- Anno di costruzione

0,85 Età oltre i 55 anni  
0,90 Età da 41 a 55 anni  
0,95 Età da 21 a 40 anni  
0,98 Età da 10 a 20 anni  
1,00 Età da 0 a 9 anni

- Ubicazione e caratteristiche dell'alloggio:

0,98 Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra  
1,00 Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra  
1,02 Villino a schiera  
1,04 Villa unifamiliare  
0,60 Senza ascensore oltre il 5° piano fuori terra  
0,70 Senza ascensore 4° piano fuori terra  
0,80 Senza ascensore 3° piano fuori terra  
0,90 Senza ascensore 1° e 2° piano fuori terra  
1,00 Con ascensore  
1,00 Senza ascensore villa o villino  
1,00 Senza ascensore piano rialzato o primo piano  
0,80 Normo dimensionamento: scadente  
1,00 Normo dimensionamento: sufficiente  
1,05 Normo dimensionamento: medio  
1,10 Normo dimensionamento: ottimo  
0,90 Locato con contratto 4+4  
0,95 Occupato dall' esecutato  
0,95 Locato con contratto convenzionato  
1,00 Libero da persone  
1,00 Locato con contratto stagionale  
1,00 Locato con contratto a canone libero

- Finiture dell'appartamento:

0,95 Privo di persiane o tapparelle  
0,97 Persiane o tapparelle in condizioni scadenti  
1,00 Persiane o tapparelle in buone condizioni  
1,02 Tapparelle avvolgibili elettricamente  
0,98 Finestre con vetri ordinari  
1,00 Finestre con vetri a tenuta termica  
1,02 Finestre con vetri tenuta acustica  
0,96 Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette  
1,00 Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica  
1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre

Impianti:

0,96 Privo di impianto di acqua calda  
0,99 Con impianto di acqua calda autonomo  
1,01 Con impianto di acqua calda centrale  
0,96 Privo di riscaldamento  
1,00 Riscaldamento centralizzato  
1,01 Riscaldamento autonomo  
0,99 Privo di impianto di aria condizionata



- 1,01 Aria condizionata autonoma parziale
- 1,02 Raffrescamento estivo centrale
- 1,03 Aria condizionata autonoma totale
- 1,05 Aria condizionata centralizzata

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

- 1,00 Location normale
- 1,02 Villino a schiera - assimilato
- 1,05 Edificio in condizioni buone
- 1,00 Persiane o tapparelle in buone condizioni
- 0,98 Finestre con vetri ordinari
- 1,00 Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica
- 0,90 Primo piano senza ascensore
- 0,99 Con impianto di acqua calda autonomo
- 1,01 Riscaldamento autonomo
- 1,01 Aria condizionata autonoma parziale
- 0,85 Età oltre i 55 anni
- 1,00 Normo dimensionamento: sufficiente
- 1,00 Immobile libero

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a **0,81** che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a

**VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 1.304,00 €/MQ x 0,81 = 1.057,00 €/MQ**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)	162,76 mq	1.057,00 €/mq	€ 172.037,32	100,00%	€ 172.037,32
				Valore di stima:	€ 172.037,32

Valore di stima: € 172.037,32

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.000,00	€
vizi occulti, regolarizzazioni e messe a norma	5,00	%

**Valore finale di stima: € 151.435,45**

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, è stato ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi

del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato

E' stato poi inoltre considerato il valore relativo alle regolarizzazioni urbanistiche, che comprende la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne e di quota parte delle tettoie. Oltre alle sanzioni amministrative previste e alle spese per la presentazione della pratica. Le modifiche andranno poi accatstate con la presentazione di variazioni di tipo mappale e docfa come già illustrato nel corpo della perizia.

L'appartamento è privo anche delle certificazioni degli impianti, dell'Attestato di Prestazione Energetica e della Agibilità.

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 10/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fasciolo Maria Grazia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- Elaborato grafico Lotto 1
- Documentazione fotografica Lotto 1
- Atto di provenienza e relativa Trascrizione
- Concessione in Sanatoria e relativi allegati
- Domanda di autorizzazione allo scarico

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1



- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)  
Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, camera, bagno e un balcone. L'accesso è unico ed avviene tramite scala esterna. L'alloggio è dotato di giardino di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 282, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 282  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona H ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, pertanto, in tale zona, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

- EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare;

- **NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:** Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico" Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano. Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada).

**Prezzo base d'asta:** € 151.435,45



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.435,45**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 282, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 282	<b>Superficie</b>	162,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono e all'interno dell'appartamento sono presenti finiture di pregio		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione situato al piano primo di un villino isolato in zona agricola, composto da ingresso, sala, cucina, corridoio, camera, bagno e un balcone. L'accesso è unico ed avviene tramite scala esterna. L'alloggio è dotato di giardino di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal Debitore esecutato e dal coniuge non esecutato come propria abitazione principale		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (STRADA PANELLA)

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/02/2021

Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861

Quota: proprietà 100/100

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

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

Formalità a carico della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fasciolo Maria Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.

promossa da



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Lotto 2.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
<b>Lotto 2</b> .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.....	17
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.604,65</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)</b> .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2021, il sottoscritto Arch. Fasciolo Maria Grazia, con studio in Via T.Traetta, 2 - 04100 - Latina (LT), email [m.grazia.fasciolo@gmail.com](mailto:m.grazia.fasciolo@gmail.com); [m.grazia.fasciolo@libero.it](mailto:m.grazia.fasciolo@libero.it), PEC [mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it](mailto:mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it), Tel. 3392937270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 10/09/2021 veniva effettuato formale accesso alla proprietà e redatto apposito verbale congiunto con il Custode Notaio Dott.ssa Francesca Serra. Non è stato effettuato accesso forzoso.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

### Descrizione

Deposito per attrezzi agricoli situato al piano terra del fabbricato in oggetto. Sulla corte di pertinenza dell'immobile sono state realizzate delle tettoie per le quali non sono stati trovati atti di regolarizzazione, ma in parte sanabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

### Completezza documentazione ex art. 567

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

### Titolarità

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta unico proprietario in quanto il bene deriva da atto di donazione e quindi trattasi di bene personale. La nuda proprietà del deposito è in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Confini

Il deposito occupa l'intero piano terra dell'immobile oggetto di perizia. Gli accessi ai locali avvengono da una corte comune di pertinenza del fabbricato, di proprietà dell'esecutato e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Gli alloggi posti al piano superiore sono di proprietà dell'esecutato e del sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	108,60 mq	127,70 mq	0,50	63,85 mq	2,30 m	T
Giardino	620,00 mq	620,00 mq	0,18	111,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,45 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il deposito occupa l'intero piano terra del fabbricato ed è suddiviso in diversi locali con diversi utilizzi.

Gli accessi ai singoli locali avvengono da corte di pertinenza, bene comune non censibile. Ai fini della presente valutazione è stata considerata una quota parte del giardino in proporzione alla superficie dell'appartamento.

### Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2017 al 08/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 282, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Superficie catastale 110 mq Piano T Graffato si



## Dati Catastali

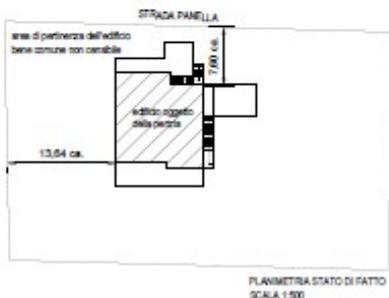
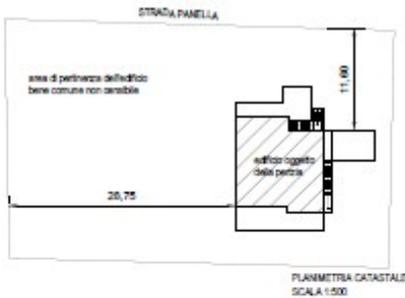
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	282	1	2	C2	1	110	125 mq	85,22 €	T	

## Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo si è potuto riscontrare che non sussiste corrispondenza catastale.

L'edificio infatti risulta posto nel lotto in maniera differente rispetto a quanto indicato nella planimetria del catasto, inoltre sono state realizzate modifiche interne in una parte del magazzino. Sono stati riscontrati infatti un bagno ed un angolo cottura. Parte del deposito è stata adibita a "tavernetta" e climatizzata. Sono state poi edificate tettoie su tre lati del fabbricato e quindi su parte del terreno di proprietà dell'esecutato per le quali non è risultata agli atti nessuna regolare richiesta di edificazione.

Come si evince dalle planimetrie riportate a lato, il posizionamento catastale del fabbricato nel lotto di pertinenza è differente da quello riscontrato a seguito di sopralluogo.



Si ritiene pertanto che sia necessario un rilievo con idoneo strumento per definire l'esatta posizione dell'edificio rispetto ai punti fiduciali catastali. Nelle planimetrie a lato sono riportate anche le tettoie esistenti per le quali non è stata rinvenuta alcuna richiesta di regolarizzazione e che verranno di seguito meglio descritte.

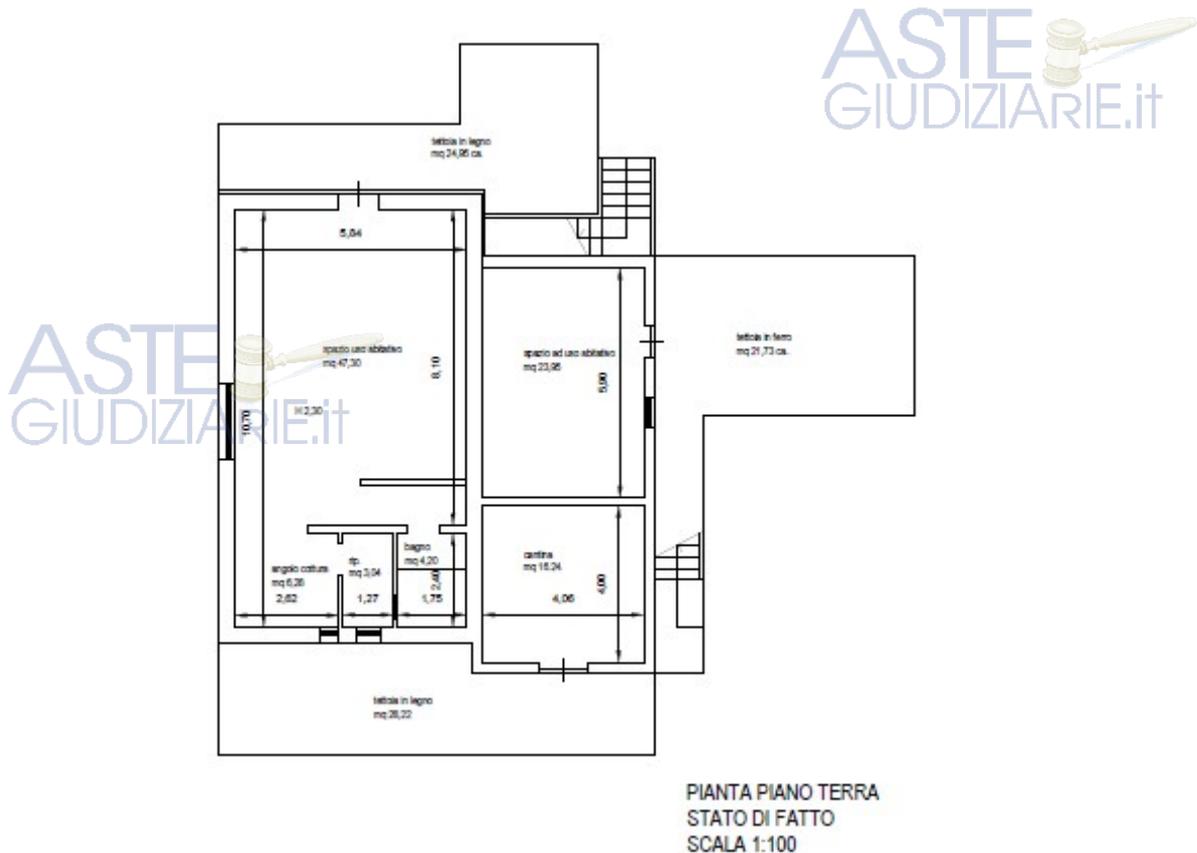
L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Gli immobili contigui non risultano fusi con il bene.



Le opere interne realizzate abusivamente non possono essere sanate, per le tettoie è sanabile una parte pari al 30% della superficie coperta del magazzino ai sensi delle NTA del PRG del Comune di Latina, art.10 Zona H Agricola.

Dalla planimetria del magazzino elaborata a seguito di sopralluogo e dal rilievo dello stato di fatto, si può notare la parte del deposito in cui sono stati realizzati un bagno e un angolo cottura nel locale principale. Una parte consistente dell'unità immobiliare

in oggetto infatti è stata adibita ad uso abitativo. Tale destinazione d'uso non è compatibile con la normativa urbanistica ed edilizia esistente e pertanto non è sanabile.



In planimetria è riportata la sagoma delle tettoie edificate successivamente alla Concessione in Sanatoria. Come già specificato, parte delle succitate tettoie è sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, qualora la metratura da sanare superasse i 10 mq, dovrà essere presentata relativa pratica al Genio Civile. La parte non sanabile dovrà essere demolita o sanata a carico delle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

In totale si stima un importo pari ad euro 7.000,00 per l'espletamento di tutte le pratiche da parte di un tecnico abilitato e per il pagamento delle sanzioni amministrative previste.

### Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

### Patti

Il deposito è legittimato con Concessione in Sanatoria n.43/C rilasciata dal Comune di Latina in data 14/04/2004 alla quale è allegato Atto di Impegno di cui al comma 7 art.35 legge 47/85 e s.m.i. con il quale i proprietari, al fine del rilascio della Concessione Edilizia, si impegnano a partecipare per quota di spettanza, agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione dell'intero comprensorio mediante eventuale convenzione che sarà predisposta dall'Amministrazione ai sensi della legge 1150/42. Il suddetto Atto è parte integrante della Concessione Edilizia e ne condiziona la validità.

In allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria non sono presenti Atti d'obbligo di vincolo per i terreni agricoli di proprietà.

### Stato conservativo

Lo stato conservativo è buono. Il deposito è stato in parte ristrutturato con pavimenti in gres, realizzazione di un bagno e angolo cottura, montaggio di climatizzatori split.



### Parti Comuni

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ma gli accessi avvengono attraverso la corte di pertinenza del fabbricato, accatastata come bene comune non censibile.

### Servitù, censo, livello, usi civici

Agli atti non sono state trovate servitù gravanti sul bene pignorato.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato è composto da n.2 piani fuori terra, il piano terra è adibito a magazzini e locali di servizio, il piano primo è adibito ad abitazione. Il magazzino occupa tutto il piano terra del fabbricato.



La struttura è stata realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia nel 1976 e poi sanata con Concessione in Sanatoria n. 43/C del 14/04/2004, con relativo Certificato di Idoneità Statica:

- le fondazioni sono continue a sacco e con sovrastante cordolo perimetrale in cemento;
- le strutture portanti in elevazione sono in blocchetti di tufo misti a strutture in cemento armato;
- la copertura a terrazza non praticabile è realizzata con un solaio a travetti prefabbricati in latero-cemento;
- le tamponature sono in muratura rifinite ad intonaco e tinteggiate al quarzo plastico;
- le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati in laterizio e parte in mattoni pieni;
- l'altezza interna dell'alloggio è mt 2,30;
- L'accesso avviene da differenti porte poste al piano terra e coperte da tettoie.

lo stato di conservazione nel suo complesso è buono.

Per quanto riguarda le finiture interne:

- le pavimentazioni sono in ceramica nella maggior parte dei locali;
- i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica;
- gli infissi sono in legno ed alluminio quelli esterni ed in legno quelli interni.

Lo stato di conservazione interno è buono.

Per quanto riguarda gli impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220V, termosifoni e impianto di climatizzazione.

Non è stato possibile reperire certificazioni di regolare esecuzione o di messa a norma degli impianti.

Lo scarico delle acque reflue avviene mediante sub-irrigazione, l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo regolarmente denunciato.

Una porzione del magazzino come già detto è stata abusivamente ristrutturata e trasformata in abitazione, con bagno ed angolo cottura. Le modifiche apportate sono sanabili solo con una domanda di cambio uso non prevista dalle NTA del PRG relative alla zona agricola e pertanto dovrà essere effettuato il ripristino dei luoghi. Attorno al fabbricato sono state realizzate delle tettoie in legno e ferro per le quali non è stata trovata agli atti regolare domanda di edificazione, che sono però sanabili per una superficie pari al 30% di superficie coperta per ogni piano del fabbricato, ai sensi dell'art.10 zona H agricola delle NTA del PRG del Comune di Latina.

### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dall'usufruttuario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/06/1987	**** Omissis ****	Donazione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dr. Mario Orsini Notaio	04/06/1987	257734	16197
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari	26/04/1987	11151	7504
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.

L'atto di provenienza è stato depositato ma verrà comunque inserito negli allegati.

### Formalità pregiudizievoli

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/02/2021  
Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861  
Quota: proprietà 100/100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura.

### Normativa urbanistica

Il fabbricato ricade in Zona H ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, pertanto, in tale zona, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo.

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

- EDIFICI RESIDENZIALI  
Lotto minimo: mq. 20.000  
I.F. = 0.02 mc. / mq.  
Distanza minima dai confini: 15.00 ml.  
N. max piani fuori terra: n. 2

H max 7.50 ml. alla linea di gronda  
Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare;

- **NORMATIVA GENERALE**  
**PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:**

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico"

Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada).

**Regolarità edilizia**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono stati trovati atti riguardanti diritti demaniali o usi civici. Agli atti del Comune di Latina non è stato trovato il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato è legittimato da Concessione Edilizia in Sanatoria n.43/C del 14/04/2004.

Le modifiche interne realizzate nel magazzino possono essere sanate solo attraverso una domanda di cambio di destinazione d'uso non consentita dalla vigente normativa urbanistica citata. Per quanto attiene alle tettoie, possono essere regolarizzate con una S.C.I.A. e relativo accatastamento (elaborazione di nuovo tipo mappale e docfa) ma solo per una superficie pari al 30% di quella coperta da ogni piano.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato trovato agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata trovata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti, ad un primo esame visivo in sede di sopralluogo, sembrano in buono stato e funzionanti, tuttavia non sono state fornite né rinvenute agli atti certificazioni relative alla regolare installazione.

**Vincoli od oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base del metodo di stima "sintetico - comparativo".

Il valore medio di base da applicare per la valutazione di ciascun lotto è ottenuto attraverso il seguente procedimento:

- calcolo del valore medio di quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
- calcolo del valore medio a seguito di consultazione del Borsino Immobiliare di Latina,
- calcolo del valore medio tra annunci di vendita relativi a beni simili a quelli da stimare,
- calcolo valore medio tra i tre precedenti valori ottenuti.

Successivamente, al valore "ordinario" così derivato, sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici.

La Perizia di Stima è strutturata in n.3 lotti.

Il primo è composto dall'alloggio posto al piano primo, e dalla quota parte della corte di pertinenza dell'immobile.

Il secondo lotto è composto dal magazzino dal piano terra e dalla quota parte della corte di pertinenza.

Il terzo è composto dal terreno agricolo che confina con il lotto su cui ricade l'abitazione, ma svincolato da atti di obbligo e dotato di ingresso indipendente su strada. Su questo lotto di terreno insiste una tettoia per ricovero attrezzature agricole realizzata abusivamente, con materiali di riuso e non sanabile. Nella stima del lotto dovrà pertanto essere considerato il costo di demolizione e smaltimento della suddetta tettoia.

I lotti sono urbanisticamente e catastalmente separabili.

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad IVA

### Lotto 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Deposito per attrezzi agricoli situato al piano terra del fabbricato in oggetto. Sulla corte di pertinenza dell'immobile sono state realizzate delle tettoie per le quali non sono state trovate regolari richieste di edificazione e quindi abusive, ma in parte sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 282, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2

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

**Valore di stima del bene: € 44.829,23**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico - comparativo a valore di mercato.

L'individuazione del segmento di mercato e la ricerca dei beni comparabili è stata fatta attraverso la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del borsino immobiliare di Latina ed all'analisi dei valori di altri immobili posti in vendita che presentano caratteristiche simili. Ottenuto così un valore ordinario medio di riferimento si procederà con l'applicazione di coefficienti di differenziazione per rendere il valore di stima più congruo. La somma dei coefficienti applicati sarà tuttavia inferiore ad una percentuale pari al 10/15% al fine di non stravolgere l'oggettività del valore medio calcolato.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. la scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguglio.

Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio

valori stimati per box/magazzini da 330,00 a 495,00 euro/mq  
VALORE MEDIO OMI di riferimento 412,50 €/MQ

Consultazione Borsino Immobiliare di Latina  
zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio



valori stimati per magazzini e locali da 245,00 a 501,00 euro/mq -  
VALORE MEDIO BORSINO di riferimento 373,00 €/MQ

Prezzi di vendita immobili simili (sito Immobiliare.it):

Nella zona al momento non si rilevano annunci di piccoli magazzini in vendita, ma solo di capannoni:

- Capannone su strada, via Migliara 45, di Mq 200 + Mq 1.300 di piazzale.  
Superficie commerciale complessiva  $Mq\ 200 + Mq\ 1.300 \times 0,18 = MQ\ 434$   
Prezzo richiesto 145.000,00 euro - prezzo al Mq 334,10

- Capannone agricolo, via Migliara 45, di Mq 300.  
Fabbricato rurale in asta.  
Prezzo richiesto 25.312,00 euro - prezzo al Mq 84,37

VALORE MEDIO COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di riferimento 210,00 €/MQ

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 331,83 €/MQ

La media dei valori desunti, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione presi in esame sono i seguenti:

- Ubicazione dell'immobile:

0,90 Location di scarso pregio

1,00 Location normale

1,10 Location di pregio

1,20 Location di alto pregio

- Stato di conservazione dell'immobile:

0,90 Edificio in condizioni scadenti

1,00 Edificio in condizioni normali

1,05 Edificio in condizioni buone



- Anno di costruzione

0,85 Età oltre i 55 anni

0,90 Età da 41 a 55 anni

0,95 Età da 21 a 40 anni

0,98 Età da 10 a 20 anni

1,00 Età da 0 a 9 anni

Lo stato di conservazione dell'immobile viene considerato scadente poichè all'interno sono state realizzate modifiche abusive che hanno compromesso l'utilizzo del bene come magazzino, adibendo impropriamente i locali ad uso abitativo. Sono stati realizzati infatti bagno e cucina ed è stato installato un impianto di climatizzazione. Pertanto, visti lo stato di conservazione scadente e la vetustà del fabbricato, il coefficiente di differenziazione da applicare sarà pari allo **0,77** che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a

**VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO 331,83 €/MQ x 0,77 = 255,51 €/MQ**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)	175,45 mq	255,00 €/mq	€ 44.829,23	100,00%	€ 44.829,23
				Valore di stima:	€ 44.829,23

Valore di stima: € 44.829,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino dei luoghi	2.500,00	€
usufrutto	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€
vizi occulti, regolarizzazioni e messe a norma eventuali	5,00	%

**Valore finale di stima: € 28.604,65**

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, è stato ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

E' stato poi inoltre considerato il valore relativo alle regolarizzazioni urbanistiche, che comprende la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per la sola regolarizzazione di quota parte delle tettoie poichè le modifiche interne non sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. Le modifiche andranno poi accatstate con la presentazione di variazioni di tipo mappale e docfa.

Sul magazzino inoltre grava un diritto di usufrutto in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine del calcolo dell'usufrutto si considera l'attuale tasso di interesse legale che è al 1,25% e l'età del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato nel 1925. Pertanto il decremento del valore del bene è pari al 10%.

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 10/09/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fasciolo Maria Grazia

**ELENCO ALLEGATI:**

- Elaborato grafico Lotto 2
- Documentazione fotografica Lotto 2
- Atto di provenienza e relativa Trascrizione
- Concessione in Sanatoria e relativi allegati
- Domanda di autorizzazione allo scarico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### Lotto 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)  
Deposito per attrezzi agricoli situato al piano terra del fabbricato in oggetto. Sulla corte di pertinenza dell'immobile sono state realizzate delle tettoie abusive in parte sanabili.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 282, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona H ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, pertanto, in tale zona, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

- EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare;

- **NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:** Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico" Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano. Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada).

**Prezzo base d'asta: € 28.604,65**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.604,65**

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 282, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	175,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono. Il deposito è stato in parte ristrutturato con pavimenti in gres, realizzazione di un bagno e angolo cottura, montaggio di climatizzatori split.		
<b>Descrizione:</b>	Deposito per attrezzi agricoli situato al piano terra del fabbricato in oggetto. Sulla corte di pertinenza dell'immobile sono state realizzate delle tettoie abusive in parte sanabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'usufruttuario **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 2** - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (STRADA PANELLA)

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/02/2021

Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861

Quota: proprietà 100/100

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

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

Formalità a carico della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fasciolo Maria Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Lotto 3.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	6
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	7
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	7
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	8
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	8
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	9
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	9
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	10
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	10
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	10
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	11

<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	13
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	13
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	14
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	14
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	14
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	15
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Lotto 3</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.....	23

<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 16.046,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	24
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella).....	24



## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2021, il sottoscritto Arch. Fasciolo Maria Grazia, con studio in Via T.Traetta, 2 - 04100 - Latina (LT), email [m.grazia.fasciolo@gmail.com](mailto:m.grazia.fasciolo@gmail.com); [m.grazia.fasciolo@libero.it](mailto:m.grazia.fasciolo@libero.it), PEC [mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it](mailto:mariagrazia.fasciolo@archiworldpec.it), Tel. 3392937270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 10/09/2021 veniva effettuato formale accesso alla proprietà e redatto apposito verbale congiunto con il Custode Notaio Dott.ssa Francesca Serra. Non è stato effettuato accesso forzoso.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Bene n.4 – tettoia



Bene n.3 – terreno agricolo

### Descrizione

#### **Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Terreno agricolo seminativo privo di coltivazioni di pregio e impianti connessi all'attività agricola.

Su di esso insiste un manufatto edilizio. Trattasi di tettoia realizzata in ferro e per la quale, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, non sono state trovate autorizzazioni o domande di regolarizzazione. Tale tettoia risulta segnalata da accertamento del Catasto ed accatastata d'ufficio, ma la procedura di regolarizzazione e relativo accatastamento da parte del proprietario, non risulta eseguita.

Sul terreno in oggetto sono presenti un piccolo orto e alcuni alberi da frutta ed ulivi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

#### **Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il bene consiste in una tettoia realizzata senza autorizzazione su terreno agricolo di proprietà dell'esecutato. Tale terreno confina direttamente con la corte di pertinenza della abitazione principale dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Attualmente l'edificato è utilizzato come ricovero attrezzi e mezzi agricoli. La struttura portante è costituita da putrelle in ferro ancorate a terra con piastra e contropiastra in acciaio che sorreggono capriate in ferro coperte con lamiera ondulata. Tre lati sono parzialmente chiusi con pannelli prefabbricati. Il manufatto non risulta sanato e non è conforme alla normativa urbanistica vigente per la zona agricola, in quanto sul terreno non esiste vincolo di appartenenza a fondo agricolo. La realizzazione di manufatti o impianti connessi ad attività agricola è autorizzata infatti solo per gli aventi titolo e previa presentazione di un preciso Piano che vincoli la funzione agricola ed il relativo fondo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

### **Completezza documentazione ex art. 567**

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

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



**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

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

### **Titolarità**

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

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

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



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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta unico proprietario in quanto il bene deriva da atto di donazione e quindi trattasi di bene personale.



**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*(Proprietà1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta proprietario in quanto la tettoia insiste su terreno di proprietà, ma mai regolarizzata o accatastata.



## Confini

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il terreno confina a nord con la Strada Panella e con il terreno distinto in catasto al foglio 239 particella 282 di proprietà dell'esecutato e di \*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con terreno distinto in catasto al foglio 239 particella 364, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con terreno distinto in catasto al foglio 239 particella 373 di nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il bene insiste su terreno di proprietà dell'esecutato, distinto in catasto al foglio 239 particella 293. Trattasi di tettoia isolata e libera su tutti i lati.

## Consistenza

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5000,00 mq	5000,00 mq	1,00	5000,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5000,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	66,00 mq	66,00 mq	0,60	39,60 mq	2,80 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di tettoia per la quale non è stata trovata agli atti alcuna domanda di regolarizzazione e mai accatastata, ma rilevata dagli Uffici del Catasto che hanno provveduto ad attribuire i dati secondo quanto presunto. La rendita presunta è stata attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL78/2010.

## Cronistoria Dati Catastali

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1987 al 25/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 239, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 30,73 Reddito agrario € 33,57

Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2012 al 25/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 366, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 66 Rendita € 156,80 Piano T Graffato 293

Trattasi di immobile urbano non ancora regolarizzato. Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL 78/2010

## Dati Catastali

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
239	293				Seminativo	5	50 mq	30,73 €	33,57 €	

## Corrispondenza catastale

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

Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010.

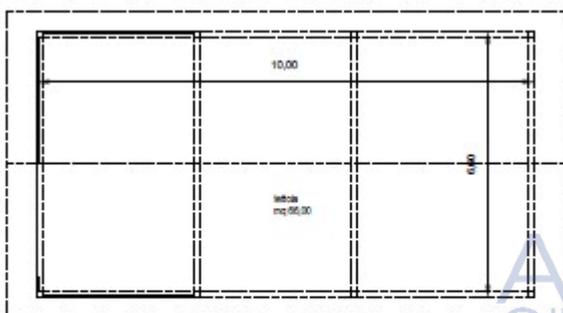
**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	293	1		C6		66	66 mq	156,8 €	T	293

**Corrispondenza catastale**

A seguito di sopralluogo si è potuto riscontrare che effettivamente sul terreno agricolo in oggetto è presente un manufatto adibito a tettoia e corrispondente a quanto rilevato dai controlli effettuati dall'Ufficio del Catasto. Tuttavia la procedura di regolarizzazione, sia urbanistica che catastale non è stata ancora portata a termine e quindi resta assegnata al bene la rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del dl 78/2010.

Si allega planimetria elaborata a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.



PIANTA TETTOIA  
STATO DI FATTO  
SCALA 1:100

A sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigente, al momento non è possibile sanare il manufatto, pertanto dovrà essere demolito.

**Precisazioni**

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

**Patti**

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non risultano patti in essere.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non risultano patti in essere.

**Stato conservativo**

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il terreno si presenta per la maggior parte incolto. Alcune porzioni sono coltivate ad orto per uso domestico. Accanto all'orto sono presenti alcuni alberi da frutto ed un filare di vite.

Sul terreno insiste un filare di ulivi composto da 20 piante.



**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

La tettoia risulta in uno stato conservativo discreto e viene utilizzata come ricovero attrezzi e mezzi agricoli. Alcune putrelle sono parzialmente arrugginite in superficie. Non sono stati rinvenuti calcoli strutturali a verifica della stabilità del manufatto.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Parti Comuni

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non sussiste la presenza di parti comuni con altre unità immobiliari.



**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## Servitù, censo, livello, usi civici

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## Caratteristiche costruttive prevalenti

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il terreno presenta un proprio accesso da Strada Panella. Trattasi di terreno pianeggiante privo di coltivazioni ed impianti per uso agricolo. Sul terreno insiste una tettoia per la quale come detto in precedenza non sono stati trovati atti relativi a richieste di autorizzazione all'edificazione. Il manufatto è stato rilevato da accertamento del Catasto, ma la procedura di regolarizzazione a seguito dell'accertamento non è stata ancora avviata. Ai sensi della vigente normativa urbanistica tuttavia, non è possibile attivare una procedura di sanatoria, il manufatto dovrà pertanto essere demolito ed i costi di demolizione considerati in sede di stima del terreno stesso.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il manufatto è realizzato con una struttura costituita da n.8 putrelle di acciaio vincolate a terra con piastra e contropiastra su piccola fondazione in calcestruzzo. La copertura è sorretta da capriate in ferro vincolate alle putrelle, sulle quali poggiano pannelli di lamiera ondulata. Tre lati risultano semi chiusi da pannelli prefabbricati. Le dimensioni della superficie coperta sono 6,60 metri per 10,00 metri. Il pavimento è in terra battuta. Non si sono rinvenuti calcoli strutturali o verifiche statiche relative al manufatto.

## Stato di occupazione

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Attualmente il terreno è libero, ma viene utilizzata la tettoia abusiva che insiste su di esso, come ricovero mezzi ed attrezzi agricoli.



**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che lo utilizza come ricovero mezzi ed attrezzi agricoli.



### Provenienze Ventennali

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Orsini Notaio	04/06/1987	257734	16197
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	26/06/1987	11151	7504
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Trattasi di immobile urbano non ancora regolarizzato.



### Formalità pregiudizievoli

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/02/2021  
Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861  
Quota: proprietà 100/100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura.



**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/02/2021  
Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861  
Quota: proprietà 100/100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura (il manufatto dovrà essere demolito)

## Normativa urbanistica

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il terreno ricade in Zona Agricola H di PRG .

Si allega alla presente perizia si stima il relativo Certificati di Destinazione Urbanistica emesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Latina.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Il terreno ricade in Zona Agricola H di PRG.

Ai sensi dell'art.10 NTA del PRG del Comune di Latina, in tale zona è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo.



## Regolarità edilizia

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono stati trovati atti riguardanti diritti demaniali o usi civici.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono stati trovati atti riguardanti diritti demaniali o usi civici. L'immobile agli atti non risulta regolarizzato e pertanto non risulta relativo certificato di agibilità.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate che possano legittimare l'edificato. La tettoia è stata realizzata su terreno di proprietà non vincolato come appartenente a fondo agricolo, pertanto non è sanabile ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. ed in contrasto con le NTA del PRG della Città di Latina, art.10 Zona Agricola.

In tale zona infatti, come già specificato, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo.

Inoltre non sono stati trovati calcoli strutturali relativi all'edificazione ed eventuali certificazioni dei materiali utilizzati. Pertanto si ritiene opportuno procedere all'abbattimento del manufatto.

### **Vincoli od oneri condominiali**

**Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Bene N° 4 - Tettoia** ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base del metodo di stima "sintetico - comparativo".  
Il valore medio di base da applicare per la valutazione di ciascun lotto è ottenuto attraverso il seguente procedimento:

- calcolo del valore medio di quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
- calcolo del valore medio a seguito di consultazione del Borsino Immobiliare di Latina,
- calcolo del valore medio tra annunci di vendita relativi a beni simili a quelli da stimare,
- calcolo valore medio tra i tre precedenti valori ottenuti.

Successivamente, al valore "ordinario" così derivato, sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici.

La Perizia di Stima è strutturata in n.3 lotti.

Il primo è composto dall'alloggio posto al piano primo, e dalla quota parte della corte di pertinenza dell'immobile.

Il secondo lotto è composto dal magazzino dal piano terra e dalla quota parte della corte di pertinenza.

Il terzo è composto dal terreno agricolo che confina con il lotto su cui ricade l'abitazione, ma svincolato da atti di obbligo e dotato di ingresso indipendente su strada. Su questo lotto di terreno insiste una tettoia per ricovero attrezzature agricole realizzata abusivamente, con materiali di riuso e non sanabile. Nella stima del lotto dovrà pertanto essere considerato il costo di demolizione e smaltimento della suddetta tettoia.

I lotti sono urbanisticamente e catastalmente separabili.

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad IVA

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)  
Terreno agricolo seminativo privo di coltivazioni di pregio e impianti connessi all'attività agricola. Su di esso insiste un manufatto edilizio abusivo. Trattasi di tettoia realizzata in ferro e per la quale, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, non sono state trovate autorizzazioni o domande di regolarizzazione. Tale tettoia risulta segnalata da accertamento del Catasto ed accatastata d'ufficio, ma la procedura di regolarizzazione e relativo accatastamento da parte del proprietario, non è stata mai eseguita. Sul terreno in oggetto sono presenti un piccolo orto e alcuni alberi da frutta ed ulivi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 239, Part. 293, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.600,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico - comparativo a valore di mercato.

L'individuazione del segmento di mercato e la ricerca dei beni comparabili è stata fatta attraverso la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del borsino immobiliare di Latina ed all'analisi dei valori di altri immobili posti in vendita che presentano caratteristiche simili. Ottenuto così un valore ordinario medio di riferimento si procederà con l'applicazione di coefficienti di differenziazione per rendere il valore di stima più congruo. La somma dei coefficienti applicati sarà tuttavia inferiore ad una percentuale pari al 10/15% al fine di non stravolgere l'oggettività del valore medio calcolato.

Consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

zona R1/Extra Urbana/ Zona Rurale restante territorio

Valori stimati per terreno uso seminativo euro 14.170 per ettaro pari a 1,417 euro/mq

Valore aggiornato al 2006.

Prezzi di vendita terreni simili (fonte [sito Immobiliare.it](http://sito Immobiliare.it)):

- Terreno agricolo in vendita, via Migliara 45, di Mq 9.600,00.  
Prezzo richiesto 30.000,00 euro - prezzo al Mq 3,125€

- Terreno agricolo in vendita, via Migliara 45, di Mq 19.000,00.  
Prezzo richiesto 70.000,00 euro - prezzo al Mq 3,68€

- Terreno agricolo in vendita, strada Lestra Maone, di Mq 30.000,00.  
Prezzo richiesto 70.000,00 euro - prezzo al Mq 2,33€

VALORE MEDIO DA MERCATO IMMOBILIARE EURO 3,05/MQ

VALORE MEDIO ORDINARIO DI RIFERIMENTO EURO 2,23 / MQ

I coefficienti di differenziazione presi in esame sono i seguenti:

- Ubicazione del terreno:

0,90 Location scarsa

1,00 Location normale

1,10 Location di pregio

1,20 Location di alto pregio

- Giacitura del terreno:

0,85 Impervia

0,90 Mediocre

0,95 Acclive

1,00 Pianeggiante

- Accesso al terreno:

0,90 Insufficiente

0,95 Sufficiente

1,00 Buono

- Forma del terreno:

0,90 Penalizzante

0,95 Normale

1,00 Regolare

- Ampiezza del terreno

0,90 Grande appezzamento

0,95 Piccolo appezzamento

1,00 Medio appezzamento

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

1,00 Location normale

1,00 Terreno pianeggiante

0,95 Accesso sufficiente (da ripristinare l'accesso indipendente, al momento occupato da parte del giardino ornamentale dell'abitazione del lotto adiacente)

0,95 Piccolo appezzamento



Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a **0,90** che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a

VALORE MEDIO ORDINARIO COMPLESSIVO  $2.23 \text{ €/MQ} \times 0.90 = 2.00 \text{ €/MQ}$



Sul terreno insistono n. 20 piante di ulivo disposte in due filari.

Per la definizione del valore ornamentale delle suddette piante si utilizza il metodo proposto dalla Regione Emilia Romagna, la cui formula matematica di applicazione è la seguente:

Valore Ornamentale = (V.O.M.) x B x C x D x E

Il V.O.M. viene valutato come somma di varie componenti di costo, come riportato nella seguente tabella:

Prezzo di una pianta di Olivo avente 2 anni e mezzo/3 anni ha un prezzo medio di .....	€15,00
Costo messa a dimora con buca 1 x 1 x 1 mt .....	€ 150,00
Costo per la prima potatura (considerato forfetariamente) .....	€ 50,00
Costo per ulteriori adacquamenti (considerato forfetariamente) .....	€ 50,00
V.O.M. ....	<b>€ 265,00</b>

I coefficienti B, C, D, E hanno il seguente significato:

• **B è il coefficiente che considera il 10 % del V.O.M.:** in sostanza del V.O.M. si considera solo la decima parte, che viene poi moltiplicata per i coefficienti successivi.

Il coefficiente B vale perciò  $10/100 = 0,1$ .

• **C è il coefficiente che tiene conto della situazione estetica e fitosanitaria della pianta oggetto di stima.**

Il suo valore viene reperito dalla tabella sottostante:

INDICE C Valore estetico e fitosanitario

- 10 Pianta sana, vigorosa, solitaria o esemplare
- 9 Pianta sana, vigorosa, facente parte di un filare
- 8 Pianta sana, vigorosa, in gruppo
- 7 Pianta sana, media vigoria, solitaria o esemplare
- 6 Pianta sana, media vigoria, in filare
- 5 Pianta sana, media vigoria, in gruppo
- 3 Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo, in filare
- 2 Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo o mal formata, in gruppo o solitaria
- 1 Pianta senza vigore, malata
- 0.5 Pianta priva di valore

Il coefficiente C, nel caso in esame, vale perciò 5

• **D è il coefficiente che tiene conto della localizzazione.**

Il suo valore viene riportato nella tabella sottostante:

INDICE D Localizzazione

- 10 Centro città
- 8 Media periferia
- 6 Periferie
- 4 Parchi esterni



## 2 Zone rurali

Il coefficiente D, nel caso in esame, vale perciò 2

• E è il coefficiente che tiene conto delle dimensioni.

Il suo valore viene riportato nella tabella sottostante:

Circonferenza INDICE E Circonferenza INDICE E Circonferenza INDICE E



30 1

40 1,4

50 2

60 2,8

L'indice da considerare, avendo l'albero un diametro di circa 15 cm e perciò una circonferenza di circa 50 cm (valutata ad un metro da terra), il coefficiente E, nel caso in esame, vale perciò 2

In definitiva la formula Valore Ornamentale:

Valore Ornamentale = (V.O.M.) x B x C x D x E

sostituendo alle lettere indicate i valori corrispondenti, fornisce il seguente valore:

Valore Ornamentale = € 265,00 x 0,1 x 5 x 2 x 2,00 = € 530,00

Le piante poste a dimora sono 20, pertanto il valore complessivo del gruppo di ulivi è pari ad euro 10.600,00

Ai fini della stima del terreno agricolo, il valore ornamentale delle piante viene distribuito sulla superficie del terreno stesso che pertanto avrà un incremento pari a 2,12 euro al mq da sommare al valore medio ordinario complessivo precedentemente individuato.

Il valore di stima al mq sarà pertanto pari a 4,12 euro/mq

- **Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)**

Il bene consiste in una tettoia realizzata senza autorizzazione su terreno agricolo di proprietà dell'esecutato. Tale terreno confina direttamente con la corte di pertinenza della abitazione principale dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Attualmente l'edificato è utilizzato come ricovero attrezzi e mezzi agricoli. La struttura portante è costituita da putrelle in ferro ancorate a terra con piastra e contropiastra in acciaio che sorreggono capriate in ferro coperte con lamiera ondulata. Tre lati sono parzialmente chiusi con pannelli prefabbricati. Il manufatto non è stato mai sanato e non è conforme alla normativa urbanistica vigente per la zona agricola, in quanto sul terreno non esiste vincolo di appartenenza a fondo agricolo. La realizzazione di manufatti o impianti connessi ad attività agricola è autorizzata infatti solo per gli aventi titolo e previa presentazione di un preciso Piano che vincoli la funzione agricola ed il relativo fondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 293, Sub. 1, Categoria C6, Graffato 293

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

Valore di stima del bene: -€ 4.554,00

Vista la irregolarità urbanistica del manufatto, ai fini della stima si considera il valore della demolizione e del trasporto a discarica dei materiali di risulta. Tale valore verrà poi sottratto a quello del terreno sul quale insiste la tettoia. Il calcolo del costo della demolizione viene effettuato considerando la tariffa del prezzario Regione Lazio 2022 che prevede:

- A03.02.05 Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi profilato metallico, compresa la smontatura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile, l'avvicinamento ad un luogo di deposito provvisorio escluso il solo calo in basso, euro 0,88 al kg - per la demolizione della struttura in elevazione e delle capriate.
- A03.02.1d Rimozione totale di manto di copertura a tetto realizzate con lastre ondulate in fibrocemento o similari escluso il calo in basso, euro 8,00 al mq - per la copertura delle capriate e assimilata per le pannellature laterali
- A03.01.14.b Demolizione di sottofondi in calcestruzzo anche con rete, euro 160,10 - per le piccole fondazioni dei pilastri
- A03.01.01 Tiro in alto o calo in basso dei materiali, euro 32,02/mc oppure euro 0,03/kg
- A03.03.06 Carico e trasporto a discarica dei materiali, escluso il costo della discarica, euro 36,66/ton

Considerando un costo forfettario di euro 534,00 per lo smaltimento a discarica, il valore totale stimato della demolizione è pari ad euro 4.554,00

Tale valore dovrà essere sottratto a quello del terreno su cui insiste il manufatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)	5000,00 mq	412,00 €/mq	€ 20.600,00	100,00%	€ 20.600,00
Bene N° 4 - Tettoia Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)	39,60 mq	-115,00 €/mq	-€ 4.554,00	100,00%	-€ 4.554,00
				Valore di stima:	€ 16.046,00

Valore di stima: € 16.046,00

**Valore finale di stima: € 16.046,00**

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 10/09/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fasciolo Maria Grazia

**ELENCO ALLEGATI:**

- Elaborato grafico Lotto 3
- Documentazione fotografica Lotto 3
- Atto di provenienza e relativa Trascrizione
- Concessione in Sanatoria e relativi allegati
- Domanda di autorizzazione allo scarico



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)  
Terreno agricolo seminativo privo di coltivazioni di pregio e impianti connessi all'attività agricola. Su di esso insiste un manufatto edilizio abusivo. Trattasi di tettoia realizzata in ferro e per la quale, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, non sono state trovate autorizzazioni o domande di regolarizzazione. Tale tettoia risulta segnalata da accertamento del Catasto ed accatastata d'ufficio, ma la procedura di regolarizzazione e relativo accatastamento da parte del proprietario, non è stata mai eseguita. Sul terreno in oggetto sono presenti un piccolo orto e alcuni alberi da frutta ed ulivi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 239, Part. 293, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in Zona Agricola H di PRG - si allega Certificato di Destinazione Urbanistica
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)  
Il bene consiste in una tettoia realizzata senza autorizzazione su terreno agricolo di proprietà dell'esecutato. Tale terreno confina direttamente con la corte di pertinenza della abitazione principale dei sig.ri Panella Carlo e Panella Igino. Attualmente l'edificato è utilizzato come ricovero attrezzi e mezzi agricoli. La struttura portante è costituita da putrelle in ferro ancorate a terra con piastra e contropiastra in acciaio che sorreggono capriate in ferro coperte con lamiera ondulata. Tre lati sono parzialmente chiusi con pannelli prefabbricati. Il manufatto non è stato mai sanato e non è conforme alla normativa urbanistica vigente per la zona agricola, in quanto sul terreno non esiste vincolo di appartenenza a fondo agricolo. La realizzazione di manufatti o impianti connessi ad attività agricola è autorizzata infatti solo per gli aventi titolo e previa presentazione di un preciso Piano che vincoli la funzione agricola ed il relativo fondo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 293, Sub. 1, Categoria C6, Graffato 293  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in Zona Agricola H di PRG

**Prezzo base d'asta: € 16.046,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.046,00**

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 239, Part. 293, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	5000,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si presenta incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo seminativo privo di coltivazioni di pregio e impianti connessi all'attività agricola. Su di esso insiste un manufatto edilizio abusivo. Trattasi di tettoia realizzata in ferro e per la quale, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, non sono state trovate autorizzazioni o domande di regolarizzazione. Tale tettoia risulta segnalata da accertamento del Catasto ed accatastata d'ufficio, ma la procedura di regolarizzazione e relativo accatastamento da parte del proprietario, non è stata mai eseguita. Sul terreno in oggetto sono presenti un piccolo orto e alcuni alberi da frutta ed ulivi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente il terreno è libero, ma viene utilizzata la tettoia abusiva che insiste su di esso, come ricovero mezzi ed attrezzi agricoli.		

<b>Bene N° 4 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (Strada Panella)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 293, Sub. 1, Categoria C6, Graffato 293	<b>Superficie</b>	39,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La tettoia risulta in uno conservativo discreto e viene utilizzata come ricovero attrezzi e mezzi agricoli. Alcune putrelle sono parzialmente arrugginite in superficie. Non esistono calcoli strutturali a verifica della stabilità dell'edificato.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene consiste in una tettoia realizzata senza autorizzazione su terreno agricolo di proprietà dell'esecutato. Tale terreno confina direttamente con la corte di pertinenza della abitazione principale dei sig.ri Panella Carlo e Panella Igino. Attualmente l'edificato è utilizzato come ricovero attrezzi e mezzi agricoli. La struttura portante è costituita da putrelle in ferro ancorate a terra con piastra e contropiastra in acciaio che sorreggono capriate in ferro coperte con lamiera ondulata. Tre lati sono parzialmente chiusi con pannelli prefabbricati. Il manufatto non è stato mai sanato e non è conforme alla normativa urbanistica vigente per la zona agricola, in quanto sul terreno non esiste vincolo di appartenenza a fondo agricolo. La realizzazione di manufatti o impianti connessi ad attività agricola è autorizzata infatti solo per gli aventi titolo e previa presentazione di un preciso Piano che vincoli la funzione agricola ed il relativo fondo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato che lo utilizza come ricovero mezzi ed attrezzi agricoli.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (STRADA PANELLA)**

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/02/2021

Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861

Quota: proprietà 100/100

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

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

Formalità a carico della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A LATINA (LT) - S.R.PONTINA KM 78,500 (STRADA PANELLA)**

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/02/2021

Reg. gen. 2553 - Reg. part. 1861

Quota: proprietà 100/100

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

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

Formalità a carico della procedura (il manufatto dovrà essere demolito)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it