

TRIBUNALE DI LATINA

Integrazione della Perizia nell'Esecuzione Immobiliare 332/2019

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2019 del R.G.E. promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

La presente Integrazione è parte della Perizia nell'Esecuzione Immobiliare 332/2019, come disposto dal G.E., con proprio provvedimento. Si sono effettuati due sopralluoghi unitamente al C.G. per integrare la perizia.

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 29 dicembre 2022, alla presenza del C.G. Avv. Del Monte Biagio e del debitore. **** Omissis **** si sono effettuati i primi rilievi su gli immobile esistenti sul terreno pignorato.

Si è effettuato un ulteriore sopralluogo in data 15 Febbraio 2023 alle ore 10:30; in tale occasione era presente sempre il sig. **** Omissis **** oltre al C.G. Avv. Del Monte Biagio. Dalle verifiche effettuate, si è rilevato che l'immobile identificato con nel Lotto 5, in fase di ultimazione è stato adibito ad abitazione principale dello stesso. **** Omissis ****. Mentre l'immobile identificato con nel Lotto 6 risulta occupato dai sig.ri. **** Omissis **** è stato immesso nel possesso di detta porzione di immobile, dal sig. **** Omissis ****, a seguito di contratto preliminare di compravendita che i due hanno firmato il giorno 16 febbraio del 2017 (già depositato in atti); antecedente al pignoramento del terreno, ove sorge l'edificio.

Dai tali sopralluoghi sono stati effettuati per il rilievo del fabbricato in quanto non risultava accatasto,

inoltre si precisa che il fabbricato è difforme dal progetto presentato in Comune, tutto descritto dalla perizia che segue.

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 5.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 6.....	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Precisazioni	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22

Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 5	29
Lotto 6	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 5	34
Lotto 6	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 332/2019 del R.G.E.....	38
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 363.720,00	38
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 389.720,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238	42
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238	43



All'udienza del 22/12/2019, il sottoscritto Arch. Giuliani Angelo, con studio in Via Matilde Serao, 10 - 04100 - Latina (LT), email angelo.giuliani@inwind.it, PEC angelo.giuliani@archiworldpec.it, Tel. 392 47 65 645, Fax 0773 15 33 221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238
- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

DESCRIZIONE

L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo.

Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT . La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico.

L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio.

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare Sub 16,confina a Nord con la part .127,NO con sub 17 Sud con sub 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	3,00 m	pt e p1
Terrazzo a livello scoperto	32,00 mq	32,00 mq	0.15	4,95 mq	0,00 m	p 1
Giardino	628,00 mq	628,00 mq	0.18	113,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				274,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai sopralluoghi effettuati sul l'immobile pignorato risulta , che l'abitazione è costituita su due piani:

- piano terra con un' ingresso, una cucina, un soggiorno – pranzo, un bagno, un disimpegno, e un ripostiglio ;
- piano primo raggiungibile con scala interna con 2 camera da letto , 1 camera da letto con ripostiglio, 2 bagni , un corridoio , e un terrazzo .

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare e catastale totale è di 190 mq - totale escluse aree scoperte 157 mq, con pertinenze scoperte esclusive.

inoltre il bene è dotato di un giardino, cortile con superficie lorda m² 628.

-

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2023 al 05/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 402, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 190, mq Rendita € 600,38

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si è provveduto all'accatastamento dell'unità immobiliare come da decreto G.E, in quanto il suddetto immobile non era stato accatastato.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	402	16	2	A2	3	7,5 vani	190 totali, totale escluse le aree scoperte 157 mq mq	600,38 €	T-1	

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

Nei sopralluoghi effettuati sul sito che l'immobile non sussisteva corrispondenza catastale, l'immobile identificato con sub 16 non risultava agli atti del catasto.

Il CTU a seguito all'autorizzazione di ufficio da parte del G.E accatastava il bene identificandolo con il sub 16, ad uso residenziale e dei relativi accessori e pertinenze.

La procedura di accatastamento è avvenuta prima con procedura PREGEO e dopo con DoCFA in quanto ogni cambiamento nello stato di terreni, avvenuto per edificazione, ampliamento, demolizione, anche parziale, di unità immobiliari, o per frazionamento di una particella di terreno, di norma ai fini di un passaggio di proprietà, deve essere dichiarato in Catasto. Si indicata la data del 08/04/2022 quale data di primo accesso all'immobile e di venuta a conoscenza

dello stato dell'opera in quanto impossibile determinare la reale data di ultimazione lavori.

Nei sopralluoghi effettuati sull'immobile è stato rilevato che :

-che l'immobile non è conforme al progetto presentato al Comune di Latina-

Sono da considerare gli Oneri per ravvedimento operoso tardiva dichiarazione catastale dell'importo .

PRECISAZIONI

Le quote di immobili pignorati comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile che le contiene secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Le predette quote, di proprietà indivisa degli esecutati, dispongono inoltre della fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile:

Foglio 204, mappale 402 sub 15 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 (di fatto i predetti subalterni costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti, (di cui: uno dichiarato privo di titoli edilizi; l'altro incluso nella D.I.A. n. 165/2014 acquisita in data 01/04/2014 al prot. n. 47264 del Comune di Latina); il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 che insiste in aderenza al compendio e a fine percorso, inclusi nella procedura.

PATTI

Il sub 15 del foglio 204, mappale 402 - beni comuni non censibili costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti; il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 inclusi nella procedura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono del tipo economico e non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione.

In particolare la qualità dei materiali è modesta e superata, lo stato di usura è evidente soprattutto nei pavimenti del sub 12, generalizzata nelle grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.

PARTI COMUNI

Il subalterno pignorato sub 16 costituisce porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, Via Silvetrelli n. 238, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile.

Dette quote pignorati dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: foglio 204, mappale 402 sub 1 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 402 sub 3, 402 sub 4, 402 sub 5, 402, sub 6, 402 sub 7 - corte ora sub 15, pertanto il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinto dalla particella 400 e 119

inclusi nella procedura.

Il Sub 15, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12,17 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si rileva che il sub 4, non pignorato, è stato oggetto di atto pubblico di compravendita del 20/02/2006, registrato a Latina in data 09/03/2006 al n. 1799 e trascritto a Latina in pari data al n. 4379, che specifica la fruibilità pro quota del bene comune non censibile, già sub 1 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio é stato realizzato con struttura portante di muratura e c.a.; le chiusure perimetrali verticali sono di muratura , rifinite all'esterno con intonaco ; la copertura dell'edificio a tetto a capanna riportato .

Il subalterno pignorato Sub 16 ha le seguenti caratteristiche:

- con la qualità dei materiali pregiati e in un buono stato di manutenzione ,
- solai piani per il pavimento e soffitto, due camera da letto hanno il solaio inclinato con h max di mt 4,15 e minima di mt 2,70;
- muratura perimetrale con intonaco all'esterno e all'interno;
- porte tamburate, a battente; il portoncino di accesso è blindato;
- tramezzature interne di forati, intonaco civile sui lati;
- infissi in alluminio doppia camera con gli oscuranti costituiti da persiane,;
- pavimenti di ceramica, con i rivestimenti dei servizi igienici del tipo a maioliche;
- impianto elettrico con conduttori non sfilabili, Q.E. e frutti di buona qualità;
- impianto idraulico per l'acqua potabile e per gli scarichi esistente; l'approvvigionamento idrico é garantito dagli allacci alla rete comunale con tubi di polietilene; i liquami dalle colonne di scarico confluiscono nei pozzetti di raccolta e, con condotte separate sono convogliate nella fossa biologica tipo Imhoff;
- impianto termico rilevato presente, con piastre radianti e caldaia appesa alla muratura della parete esterna piano terra, nel terrazzo a livello;
- impianto di allarme esistente;
- il terrazzo a livello e pavimentato con mattonelle di ceramica e il parapetto è di muratura.
- le scale sono realizzate con gradini di pietra.
- l'immobile pignorata é recintato con con muratura.

Il compendio in cui ricade il sub 16 é recintato con muratura e con rete metallica sostenuta da pilastrini di calcestruzzo e di ferro, con un cancello metallico scorrevole a movimentazione automatica, posto in fondo alla Via Silvestrelli e all'inizio della proprietà, con altro cancello metallico che insiste a fine percorso del sub 13 per l'accesso ad altri terreni distinti dalle particelle catasta1 400 e 119 inclusi nella procedura. Il retrospetto (lato parallelo al sub 13), è solo in parte recintato sul distacco dal fosso di bonifica. Le superfici scoperte della corte comune sono in parte pavimentate con bitume, parte con materiale inerte semplicemente costipato e altre coperte da vegetazione e da alberature.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1973 al 21/09/1993	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Giuseppe Corbò	23/02/1973	107274	11990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		velletri	09/03/1973	4380	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	06/03/1973	1840		
Dal 08/09/1997 al 09/03/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione Dal 08/09/1997 al di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1997	90	371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	19/03/1998	4516	3256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina				
Dal 09/03/2006 al 27/08/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Giuseppe	20/02/2006	41765	17660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate ufficio di Latina	09/03/2006	8019	4379
Registrazione					

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 27/03/2018
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche:

ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

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. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritto con firma autenticata ai sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque.

Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

-Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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;

Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta.

Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici.

Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis"

Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

-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).

-EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m

e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici;

Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole.

Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà.

Destinazioni d'uso consentite:

stalle, porcaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti

agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI:

L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali.

L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare.

Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

Omissis..

-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada;

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO

b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili sub 12 6 e 7 insistono in ZONA "H - RURALE" di P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime.

Il complesso è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato con:

A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974, per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione in zona rurale del nuovo P.R.G. del Comune di Latina;

B - Ampliato spontaneamente, in parte nell'anno 1977 e in parte anteriormente all'01/10/1983, come risulta dalla Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002,

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009 per i subalterni 10, 11 e 12 sulla corte comune distinta dai sub 13 e 14;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al protocollo del Comune di Latina con il n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con documentazione acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 e successive varianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il confronto tra la consistenza edilizia rilevata nel sopralluogo e i titoli edilizi relativi alle seguenti formalità:
 A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974; B - Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002;

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al Prot. Comune di Latina n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 e acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 successive varianti ;

hanno fatto emergere che:

--Il Sub 16 è risultato nel sopralluogo non conforme con la dalla D.I.A. n. 164/14 e successive varianti , nello specifico , l'immobile fa parte di un fabbricato diviso in 2 unità su due piani. L'immobile si presenta come unica unità residenziale su due piani mentre in progetto risulta piano terra artigianale e primo piano residenziale. Al piano terra sono presenti un bagno un ripostiglio una cucina e un soggiorno pranzo, dal progetto presentato risulta un solo locale artigianale e un ripostiglio wc, e aumento di superficie .

Al secondo piano rispetto al progetto presentato le difformità sono le seguenti:

- il bagno ha accesso diretto sul corridoio e non in stanza ;

-Il locale tecnico è trasformato in ripostiglio e aggetta sulla rampa di scale

-La finestra della stanza che doveva essere la cucina , allo stato attuale è una camera da letto è più piccola ,

-La stanza denominata letto 2 come da progetto presentato ha una finestra in più lato Sud,

-Il balcone del lato Sud è più lungo di circa 1 metro.

il tutto producendo una difformità di facciata, inoltre non è stata realizzata la pergola come da progetto.

Il tutto meglio evidenziato (vedi allegato) dalla sovrapposizione di progetto presentato in Comune e il rilievo effettuato.

Dal confronto con l'ufficio Comunale le difformità evidenziate non possono essere legittimate quindi bisogna ripristinare la consistenza di cui alla DIA presentata quindi il bene non è sanabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le quote pignorate appartengono ad un complesso privo di condominio. I tre proprietari e possessori per quote, padre e due figli, hanno provveduto alle spese di manutenzione con oneri propri e nell'ambito di accordi familiari. La strada di accesso alla proprietà, dalla bretella di Via Fagiana della

S.S. 148 al compendio è privata, indicata nella toponomastica "Via Silvestrelli", già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

DESCRIZIONE

L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo.

Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT . La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico.

L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio.

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare Sub 17,confina a Nord con la part .127,NO con sub 16 Sud con sub 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	157,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	pt e p1
Terrazzo a livello scoperto	56,00 mq	56,00 mq	0.15	8,40 mq	0,00 m	p 1
Giardino	511,00 mq	511,00 mq	0.18	113,04 mq	0,00 m	
tettoia posto auto	28,00 mq	28,00 mq	0.35	9,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				291,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai sopralluoghi effettuati sul l'immobile pignorato risulta , che l'abitazione è costituita su due piani:

- piano terra con un' ingresso, una cucina, un soggiorno – pranzo, un bagno con un disimpegno, e un ripostiglio e un locale tecnico ;
- piano primo raggiungibile con scala interna con 2 camera da letto , 1 camera da letto con bagno, un bagno , un corridoio , e 2 terrazzi .

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare e catastale totale è di 194 mq - totale escluse aree scoperte 161 mq, con pertinenze scoperte esclusive.

Inoltre il bene è dotato di un giardino, cortile con superficie lorda m² 511 e una tettoia posto auto di mq 28.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 05/04/2023 al 05/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 204, Part. 402, Sub. 710, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 640,41
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si è provveduto all'accatastamento dell'unità immobiliare come da decreto G.E, in quanto il suddetto immobile non era stato accatastato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	402	17	2	A2	3	8 vani	194 totali, totale escluse le aree scoperte 161 mq mq	640,41 €	T-1		
	204	402	18	2	C6	2	28 mq	28 mq	44,83 €	t		

Corrispondenza catastale

Nei sopralluoghi effettuati sul sito non sussisteva corrispondenza catastale, in quanto gli immobili identificati con sub 17 e 18 non risultavano agli atti del catasto.

Il CTU a seguito all'autorizzazione di ufficio da parte del G.E accatastava i beni identificandolo con il sub 17, ad uso residenziale e dei relativi accessori e pertinenze e 18 come posto auto coperto.

La procedura di accatastamento è avvenuta prima con procedura PREGEO e dopo con DoCFA in quanto ogni cambiamento nello stato di terreni, avvenuto per edificazione, ampliamento, demolizione, anche parziale, di unità immobiliari, o per frazionamento di una particella di terreno, di norma ai fini di un passaggio di proprietà, deve essere dichiarato in Catasto. Si indicata la data del 08/04/2022 quale data di primo accesso all'immobile e di venuta a conoscenza

dello stato dell'opera in quanto impossibile determinare la reale data di ultimazione lavori.

Nei sopralluoghi effettuati sull'immobile è stato rilevato che :

-che l'immobile non è conforme al progetto presentato al Comune di Latina-

Sono da considerare gli Oneri per ravvedimento operoso tardiva dichiarazione catastale dell'importo .

PRECISAZIONI

Le quote di immobili pignorate comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile che le contiene secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Le predette quote, di proprietà indivisa degli esecutati, dispongono inoltre della fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile:

Foglio 204, mappale 402 sub 15 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 3, 4, 5, 6,

7 (di fatto i predetti subalterni costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti, (di cui: uno dichiarato privo di titoli edilizi; l'altro incluso nella D.I.A. n. 165/2014 acquisita in data 01/04/2014 al prot. n. 47264 del Comune di Latina); il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 che insiste in aderenza al compendio e a fine percorso, inclusi nella procedura.

PATTI

Il sub 15 del foglio 204, mappale 402 - beni comuni non censibili costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti; il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 inclusi nella procedura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile pignorate è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono del tipo economico e non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione.

In particolare la qualità dei materiali è modesta e superata, lo stato di usura è evidente soprattutto nei pavimenti del sub 12, generalizzata nelle grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.

PARTI COMUNI

Il subalterno pignorato sub 17 costituisce porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, Via Silvetrelli n. 238, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile.

Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: foglio 204, mappale 402 sub 1 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 402 sub 3, 402 sub 4, 402 sub 5, 402, sub 6, 402 sub 7 - corte ora sub 15, pertanto il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinto dalla particella 400 e 119

inclusi nella procedura.

Il Sub 15, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12,16 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si rileva che il sub 4, non pignorato, è stato oggetto di atto pubblico di compravendita del 20/02/2006, registrato a Latina in data 09/03/2006 al n. 1799 e trascritto a Latina in pari data al n. 4379, che specifica la fruibilità pro quota del bene comune non censibile, già sub 1 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio é stato realizzato con struttura portante di muratura e c.a.; le chiusure perimetrali verticali sono di muratura , rifinite all'esterno con intonaco ; la copertura dell'edificio a tetto a capanna riportato .

Il subalterno pignorato Sub 17 ha le seguenti caratteristiche:

- con la qualità dei materiali pregiati e in un buono stato di manutenzione ,
- solai piani per il pavimento e soffitto, due camera da letto k cucina ha il solaio inclinato con h max di mt 2,85 e minima di mt 1,85;
- muratura perimetrale con intonaco all'esterno e all'interno;
- porte tamburate, a battente; il portoncino di accesso è blindato;
- tramezzature interne di forati, intonaco civile sui lati;
- infissi in alluminio doppia camera con gli oscuranti costituiti da persiane.;
- pavimenti di ceramica, con i rivestimenti dei servizi igienici del tipo a maioliche;
- impianto elettrico con conduttori non sfilabili, Q.E. e frutti di buona qualità;
- impianto idraulico per l'acqua potabile e per gli scarichi esistente; l'approvvigionamento idrico é garantito dagli allacci alla rete comunale con tubi di polietilene; i liquami dalle colonne di scarico confluiscono nei pozzetti di raccolta e, con condotte separate sono convogliate nella fossa biologica tipo Imhoff;
- impianto termico rilevato presente, con piastre radianti e caldaia appesa alla muratura della parete esterna piano terra, nel terrazzo a livello;
- impianto di allarme esistente;
- il terrazzo a livello e pavimentato con mattonelle di ceramica e il parapetto è di muratura.
- le scale sono realizzate con gradini di legno, parapetto e corrimano sempre di legno.
- l'immobile pignorata é recintato sul sul confine del sub 17 con muratura e con rete metallica sostenuta da pilastrini di di ferro, con un cancello metallico scorrevole,
- la struttura del posto auto coperto è in legno.

Il compendio in cui ricade il sub 17 é recintato con muratura e con rete metallica sostenuta da pilastrini di calcestruzzo e di ferro, con un cancello metallico scorrevole a movimentazione automatica, posto in fondo alla Via Silvestrelli e all'inizio della proprietà, con altro cancello metallico che insiste a fine percorso del sub 13 per l'accesso ad altri terreni distinti dalle particelle catastral1 400 e 119 non inclusa nella procedura. Il retroprospetto (lato parallelo al sub 13), è solo in parte recintato sul distacco dal fosso di bonifica. Le superfici scoperte della corte comune sono in parte pavimentate con bitume, parte con materiale inerte semplicemente costipato e altre coperte da vegetazione e da alberature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debito **** Omissis **** e dalla sua congiunta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1973 al 21/09/1993	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Giuseppe Corbò	23/02/1973	107274	11990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		velletri	09/03/1973	4380	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	06/03/1973	1840			
Dal 08/09/1997 al 09/03/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione Dal 08/09/1997 al di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/09/1997	90	371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina	19/03/1998	4516	3256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina					
Dal 09/03/2006 al 27/08/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Giuseppe	20/02/2006	41765	17660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate	09/03/2006	8019	4379		

		ufficio di Latina			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
 Iscritto a latina il 13/08/2014
 Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
 Importo: € 660.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 330.000,00
 Percentuale interessi: 4,71 %
 Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
 Data: 12/08/2014
 N° repertorio: 70039
 N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
 Trascritto a Latina il 27/03/2018
 Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178
 Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a latina il 13/11/2019
 Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche:

ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

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. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritto con firma autenticata ai sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque.

Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

-Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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;

Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta.

Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici.

Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis"

Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

-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).

-EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m

e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiera e volumi tecnologici;

Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole. Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà. Destinazioni d'uso consentite:

stalle, porcilaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI:

L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali.

L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare.

Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

Omissis..

-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre-bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada;

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO

b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili sub 12 6 e 7 insistono in ZONA "H - RURALE" di P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime.

Il complesso è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato con:

A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974, per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione in zona rurale del nuovo P.R.G. del Comune di Latina;

B - Ampliato spontaneamente, in parte nell'anno 1977 e in parte anteriormente all'01/10/1983, come risulta

dalla Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002,

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009 per i subalterni 10, 11 e 12 sulla corte comune distinta dai sub 13 e 14;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al protocollo del Comune di Latina con il n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con documentazione acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 e successive integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il confronto tra la consistenza edilizia rilevata nel sopralluogo e i titoli edilizi relativi alle seguenti formalità:

A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974; B - Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002;

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al Prot. Comune di Latina n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 e acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 e successive varianti;

hanno fatto emergere che:

-Il Sub 17 è risultato nel sopralluogo non conforme con la dalla D.I.A. n. 164/14 e successive varianti , nello specifico , l'immobile fa parte di un fabbricato diviso in 2 unità su due piani. L'immobile si presenta come unica unità residenziale su due piani mentre da progetto presentato in Comune al piano terra risulta artigianale / commerciale mentre il primo piano risulta locale artigianale e terrazza coperta .

Al piano terra rispetto al progetto presentato le difformità sono diversa e distribuzione degli spazi interni così presenti:

- Un bagno con annesso antibagno
- Un ripostiglio
- Un unico soggiorno /cucina
- Aumento di superficie

Al secondo piano rispetto al progetto presentato le difformità sono diversa e distribuzione degli spazi così presenti:

- realizzazione di un piano residenziale, da progetto presentato in Comune risulta locale artigianale e terrazza coperta

- Realizzazione di 1 bagno
- Realizzazione di 3 camera da letto una con annesso bagno
- Il balcone del lato Sud è più lungo di circa 1 metro
- Realizzazione di un balcone al posto di una pergola in legno

il tutto producendo una difformità di facciata, inoltre non è stata realizzata la pergola come da progetto,

Il tutto meglio evidenziato (vedi allegato) dalla sovrapposizione di progetto presentato in Comune e il rilievo effettuato.

Dal confronto con l'ufficio Comunale le difformità evidenziate non possono essere legittimate quindi bisogna ripristinare la consistenza di cui alla DIA presentata presentata quindi le opere non conformi non sono sanabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Le quote pignorate appartengono ad un complesso privo di condominio. I tre proprietari e possessori per quote, padre e due figli, hanno provveduto alle spese di manutenzione con oneri propri e nell'ambito di accordi familiari. La strada di accesso alla proprietà, dalla bretella di Via Fagiana della S.S. 148 al compendio è privata, indicata nella toponomastica "Via Silvestrelli", già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 439.984,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione d'immobile Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238	274,99 mq	1.600,00 €/mq	€ 439.984,00	100,00%	€ 439.984,00
				Valore di stima:	€ 439.984,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per dichiarare la conformità degli impianti e A.P.E.	3000,00	€
Oneri per ravvedimento operoso tardiva dichiarazione catastale	8264,00	€
oneri per ripristinare la consistenza di cui alla DIA in Comune	60000,00	€

Valore finale di stima: € 363.720,00

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso.

Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.

Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l'Agenzia delle Entrate presso il portale GEOPOI, valori OMI

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 465.984,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 6 - Porzione d'immobile Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238	291,24 mq	1.600,00 €/mq	€ 465.984,00	100,00%	€ 465.984,00
Valore di stima:					€ 465.984,00

Valore di stima: € 465.984,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per dichiarare la conformità degli impianti e A.P.E.	3000,00	€
Oneri per ravvedimento operoso tardiva dichiarazione catastale	8264,00	€
ripristinare la consistenza di cui alla DIA presentata.	60000,00	€

Valore finale di stima: € 389.720,00

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse simili caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso.

Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.

Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l'Agenzia delle Entrate presso il portale GEOPOI, valori OMI

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per procedere con i lavori di adeguamento per ripristinare le destinazioni d'uso assentite da autorizzazioni amministrative e per la formalizzazione della planimetria catastale aggiornata, nonché per le certificazioni per attestare la conformità degli impianti per i lotti 1, 2 e 3, inclusa la nuova A.P.E. dopo la certificazione dei componenti di riscaldamento e di condizionamento.

I subalterni pignorati inclusi nei lotti 2, 3 costituiscono porzioni dell'intera proprietà dell'esecutato, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile e dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili:

a) il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinti nella particella 400 e 119 inclusi nella procedura;

b) il Sub 14, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si ritiene che l'utilizzo prolungato della consistenza edilizia non legittimata comporterà un probabile ordine di demolire le opere non conformi, atto che verrà emesso dalla competente struttura comunale. L'eventuale inottemperanza all'ordine di demolire comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 15 e l'Ordinanza di demolizione sarà eseguita a cura del Comune e a spese degli inadempienti aggiudicatari del compendio.

Si fa presente che quando riguarda i Lotti 1 e 2 è presente sul sub 14 una antenna di telefonia mobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 01/08/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuliani Angelo

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Altri allegati - schede catastali (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foto (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - rilievo con sovrapposizione progetto presentato in Comune (Aggiornamento al 01/08/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche: ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. 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. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritto con firma autenticata ai sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque. Omissis... La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: -Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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; Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta. Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici. Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis" Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso. -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). -EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiera e volumi tecnologici; Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole. Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà. Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per

l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc. COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI: L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali. L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare. Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge. Omissis.. -NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada; COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

Prezzo base d'asta: € 363.720,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche: ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. 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. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritto con firma autenticata ai sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque. Omissis.... La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: -Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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; Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta. Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici. Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis" Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso. -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). -EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiera e volumi tecnologici; Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole. Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà. Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc. COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI: L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali. L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare. Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge. Omissis.. -NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada; COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purché non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 389.720,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 332/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 363.720,00

Bene N° 5 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	274,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono del tipo economico e non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione. In particolare la qualità dei materiali è modesta e superata, lo stato di usura è evidente soprattutto nei pavimenti del sub 12, generalizzata nelle grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.		
Descrizione:	L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 389.720,00

Bene N° 6 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	291,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono del tipo economico e non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione. In particolare la qualità dei materiali è modesta e superata, lo stato di usura è evidente soprattutto nei pavimenti del sub 12, generalizzata nelle grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben		

	conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.
Descrizione:	L'immobile è a destinazione mista residenziale, insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** e dalla sua congiunta.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 27/03/2018
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %

Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 27/03/2018
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 27/03/2018
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178
Contro **** Omissis ****.

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a latina il 13/08/2014
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 4,71 %
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe
Data: 12/08/2014
N° repertorio: 70039
N° raccolta: 36326

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Latina il 27/03/2018
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178
Contro **** Omissis ****.
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 13/11/2019
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro **** Omissis ****.