

# TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Gaeta Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Patti.....	8
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 .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 242.215,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

## INCARICO

In data 04/04/2023, il sottoscritto Arch. Di Gaeta Anna, con studio in Viale Giovane Europa,18 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email archdigaetaanna@gmail.com, PEC anna.digaeta@archiworldpec.it, Tel. 06 9682019, Fax 06 9682019, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada baviera, 7, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.445556, 12.86402)

## DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da villetta a piano terra facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con corte di pertinenza, sito in Latina Strada Baviera n°7.

PREMESSA: Per la descrizione dell'immobile è necessario seguire le vicende amministrative dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Inizialmente il fabbricato costruito con licenza di costruzione n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 01 e G 02) dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era costituito da bifamiliare ad unico piano fuori terra.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato C 01) il fabbricato in corso di costruzione e non ancora accatastato (Allegato G 03) viene venduto ai Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di permuta a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato C 02) il fabbricato diviene di esclusiva proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente le due unità immobiliari vengono ampliate con l'aggiunta del seminterrato e della mansarda e in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 47/85 (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08) ottenendo C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In seguito il fabbricato viene ampliato ulteriormente con la realizzazione di un portico per tale abuso il proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 724/94.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato viene trasferito per atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A detta nuova proprietaria viene rilasciata C.E. a sanatoria N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 09 - G 10 - G 11 - G 12 - G 13 - G 14 - e G 15).

In data successiva la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fraziona una delle due unità immobiliari e cambia la destinazione d'uso del portico a sala-soggiorno e per tale attività richiede Istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 326/03 e ss.mm.ii. ottenendo C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18), tra i documenti a corredo della pratica atto d'obbligo stipulato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quale veniva vincolato il terreno circostante al fabbricato come lotto unico.

Il lotto viene poi frazionato a seguito di presentazione DIA del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. n° 3 della L.R. n° 10/2011 e ss.mm.ii. per ampliamento e suddivisione da n° 3 a n° 4 U.I. (Allegato G 19 e G 20). La variazione catastale è depositata al catasto urbano di Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile viene venduto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale proprietaria (Allegato C 05). A seguito di verifiche sull'intero fabbricato eseguito dal comando di Polizia Locale di Latina in concerto con il tecnico

responsabile della U.O.S. Antiabusivismo Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detto titolo con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene annullato in sede di autotutela (Allegato G 22). Questo ultimo atto vanificando il frazionamento del lotto implica che il passaggio di proprietà eseguito in favore della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deve essere rettificato in quanto è stata attribuita all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare corte esclusiva, frazionando un terreno in zona agricola dove detto intervento non è consentito.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

L'immobile pignorato con relativa corte è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'area sulla quale ricade l'immobile è classificata come "Zona Rurale H" di P.R.G.(Allegato F 01 e F 02) e non è soggetta a vincolo in base al PTPR. Raggiungibile dal centro di Latina percorrendo la Via del Lido, alla rotatoria posta a circa km. 6,0 dal centro si gira a destra per imboccare Via Nascosa dopo circa 1 km sulla sinistra si trova lo svincolo per Strada Baviera, al civico n. 7 (Allegato E 01 foto 1-2-3-4-5-6-7). Dall'immobile è facile raggiungere il mare, da via nascosa si arriva su via del lido che arriva fino al mare. L'area esterna (Allegato E 01 foto 8-9-10-11) si presenta in buono stato di manutenzione, parte a verde e parte pavimentata con piastrelle. L'accesso all'immobile è garantito sia da accesso carrabile (Allegato E 01 foto 3-4-5-8) sia da cancello pedonale a servizio dell'originario fabbricato che insiste totalmente sul subalterno 16 comune a tutte le proprietà (Allegato E 01 foto 2-6-7-9). La recinzione è presente sul fronte strada (Allegato E 01 foto 3) mentre sul lato sud a confine con il sub. 13 è delimitata parzialmente da una siepe e da piccoli tratti di muratura (Allegato E 01 foto 9-10) che racchiude una porzione della corte destinata a passaggio comune. All'immobile si accede da porta centinata in ferro che introduce nel soggiorno-cucina (Allegato E 01 foto 12-13) avente una superficie di mq.40,68. Alla zona notte sovrelevata rispetto al soggiorno si accede da scala interna (Allegato E 01 foto 15). La stessa è composta da disimpegno di mq. 16,89 che conduce negli altri ambienti (Allegato E 01 foto 16-17), camera 1 (Allegato E 01 foto 20) di mq. 16,77, camera 2 (Allegato E 01 foto 19) di mq. 13,48, bagno 1 (Allegato E 01 foto 21) di mq. 4,06, bagno 2 (Allegato E 01 foto 18) di mq. 7,02, ripostiglio di mq.1,85 (Allegato E 01 foto 22), loggia di mq.3,70 (Allegato E 01 foto 23). La superficie lorda o coperta è di mq.119,82 mentre la superficie utile è di mq. 100,75, la superficie non residenziale (loggia) è di mq. 3,70. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 121,30, ai quali si aggiungono un'aliquota in percentuale della corte al fabbricato. Se si considera che attualmente la corte al fabbricato è di circa mq. 260 mq. calcolando il 18% di tale area si ottiene una superficie convenzionale di mq. 177,10. Le altezze interne dell'immobile sono diverse, per a zona giorno coperta a tetto a falda l'altezza minima è ml. 2,64, mentre l'altezza massima è di ml. 3,75. Nella zona notte l'altezza è di ml. 2,90 pertanto si può indicare un'altezza media dell'immobile pari a ml. 3,08. Come si evince dalla documentazione fotografica l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione ad eccezione del soggiorno che presenta infiltrazioni da umidità ascendente (Allegato E 01 foto 41). Si precisa che le tramezzature interne come riportato nel rilievo (Allegato H 01) sono state modificate pertanto è necessario presentare SCIA a sanatoria art. 36 e 37 in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido ossia C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18) per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi in quanto rispetto a detto elaborato si evidenziano piccole variazioni prospettiche, difatti la finestra della camera 2 non è centinata come rappresentato nel detto elaborato, la loggia presenta le dimensioni del primo progetto a sanatoria C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08). Si evidenziano inoltre piccole difformità da quanto riportato nello stesso elaborato tra piante e prospetti, nonché per il ripristino dell'area cortilizia come rappresentata nell'atto d'obbligo (Allegato G 17). Solo dopo il deposito di tale titolo edilizio è possibile provvedere ad un nuovo accatastamento e ad una rettifica dell'atto notarile (Allegato C 05) con l'esatta consistenza dell'area cortilizia.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in ferro per la zona giorno in parte con vetrocamera e in parte con vetro singolo, mentre sono in legno a stile inglese con vetrocamera 4 - 12 - 4 per la zona giorno. Gli infissi della zona giorno sono protetti da persiane in legno e da tende da sole. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti di ottima qualità. La villetta è dotata di un impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo ibrido con caldaia a metano (Allegato E 01 foto 29) ed in parte con pompa di calore (Allegato E 01 foto 28 - 30). L'immobile è dotato inoltre di impianto fotovoltaico, di accumulo e di colonnina di ricarica per i veicoli elettrici (Allegato E 01 foto 31 - 40). L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale (Allegato E 01 foto 33 - 34 - 35) con misuratore posizionato in chiostrina insistente sul muro di recinzione su

Strada Baviera. Su detta recinzione è alloggiato anche chiostrina contenente misuratore gas metano (Allegato E 01 foto 38 - 39) e quella per il contatore ENEL (Allegato E 01 foto 36 - 37).

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La villetta è stata accatastata al catasto urbano di Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di titolo edilizio DIA del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 19 e G 20). Detto titolo edilizio è stato annullato in sede di autotutela (Allegato G 22) pertanto si deve procedere a riportare l'immobile anche catastalmente ed in particolare per l'area condominiale alla situazione legittimata con titolo edilizio alla C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18) oltre alla diversa distribuzione interna.

Si deve inoltre provvedere alla rettifica dell'atto di acquisto a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale proprietaria (Allegato C 05) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, perché in detto titolo viene riportato una errata consistenza della corte. Si precisa che in detto titolo la corte risulta pertinenziale e non condominiale come da atto d'obbligo stipulato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quale veniva vincolato il terreno circostante al fabbricato come lotto unico.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada baviera, 7, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma2 risulta sufficiente in riferimento a quanto richiesto nel Verbale di incarico sottoscritto dal C.T.U. per l'individuazione corretta degli immobili pignorati, ad eccezione della corte che è bene comune non censibile all'intero fabbricato e non può essere considerata corte esclusiva ripartita sulle diverse unità immobiliari, perché il fabbricato è in zona agricola dove non è consentito il frazionamento del lotto.

## TITOLARITÀ

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

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

L'immobile posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La villetta è accatastata con corte pertinenziale anziché con corte condominiale.  
Pertanto è necessario rettificare accatastamento.



## CONFINI

L'unità immobiliare facente parte di edificio di più ampie dimensioni confina con:

- 1) altra porzione del fabbricato di cui al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 2) altra porzione del fabbricato di cui al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 3) Porzione di strada privata ad uso pubblico Strada Baviera,7 di cui al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intestata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	100,75 mq	119,82 mq	1	119,82 mq	3,08 m	terra
Loggia	30,70 mq	3,70 mq	0,40	1,48 mq	2,90 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>46,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>177,10 mq</b>		

L'immobile è accatastato con area pertinenziale scoperta di circa 260 mq. Trattandosi di area insistente in zona agricola di PRG il frazionamento dell'area non è consentita, pertanto nel calcolo si è inserita una percentuale dell'area complessiva del lotto originario come incidenza condominiale pari al 18% di mq.260.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 18/03/1980 al 15/01/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 197, Part. 239
Dal 16/01/1984 al 29/06/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 197, Part. 239
Dal 30/06/1987 al 10/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 23 vani Graffato 2
Dal 11/07/1995 al 24/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 6, Zc. 2 Categoria F3 Graffato 4
Dal 25/07/1996 al 03/11/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.404,76 Graffato 6
Dal 04/11/1996 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 16 vani Rendita € 1.404,76 Graffato 6
Dal 03/11/2010 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Graffato 8
Dal 11/10/2012 al 09/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano terra Graffato 12
Dal 10/12/2013 al 27/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 239, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 482,89 Piano terra Graffato 12

N.B. l'accatastamento legato alla C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è quello di cui elaborato planimetrico (All. B 08) presentato al UTE di Latina il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima dell'atto d'obbligo redatto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che al momento la C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è consultabile in modo integrale perché risulta smarrita. (All. D 06)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	197	239	12	2	A7	3	5,5 vani	112 mq	482,89 €	terra	12

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartolare e dello stato dei luoghi si è riscontrato che l'immobile di cui al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta una diversa distribuzione interna ma non è possibile modificare elaborato prima della presentazione della SCIA a sanatoria. Inoltre la corte al catasto è indicata come corte pertinenziale e non come corte condominiale.

### PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo ad eccezione del soggiorno cucina che presenta infiltrazioni da umidità ascendente e derivanti dal tetto.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano la corte del fabbricato, che è stato frazionato abusivamente creando corti pertinenziali ai vari immobili dell'intero fabbricato.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è dotato di ingresso carrabile indipendente, mentre l'ingresso pedonale di cui al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in comune con il foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato B 09).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: La zona giorno è esposta a sud-ovest mentre la zona notte a nord-ovest;  
 Altezza interna utile: per la zona giorno si ha un'altezza media di ml.3,20 per la zona notte l'altezza è di ml. 2,90;  
 Strutture verticale: in muratura portante (tufo sp. 30) per la zona notte, in c.a. per la zona giorno (locale cucina soggiorno);  
 Solaio: piano nella zona notte, inclinato per la zona giorno;  
 Manto di copertura: in parte in tegole;  
 Parete esterna ed interna: le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente con intonaco tradizionale;  
 Pavimentazione interna: in maioliche di monocottura di buona qualità;  
 Infissi esterni ed interni: zona notte in legno douglas stile inglese con vetro doppio e persiane in legno - le persiane esterne sono protette da tende da sole;  
 zona giorno in ferro vetro doppio;  
 Scale: interne tra zona giorno e zona notte in muratura rivestite da piastrelle;  
 Impianto elettrico idrico termico altri impianti: gli impianti sono stati realizzati con 110: fotovoltaico, colonnina di ricarica, pannello solare, accumulo, caldaia ibrida. Impianti esistenti prima di intervento: idrico, termico con piastre in ghisa, impianto aria condizionata con split e impianto elettrico;  
 Terreno esclusivo: area condominiale esterna in comune  
 Posto auto: in area condominiale con accesso carrabile  
 Dotazioni condominiali: area esterna e accesso pedonale dal civico n.7 di Strada Baviera



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1980 al 15/01/1984	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro FALESSI	18/03/1980	1985	1275
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	15/04/1980	5394	4602
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	04/04/1980	2704	1
Dal 16/01/1984 al 18/02/1986	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Raffaella Mandato	16/01/1984	15574	1291
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	15/02/1984	2552	2237
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	06/02/1984	1195	
Dal 19/02/1986 al 03/11/1996	**** Omissis ****	<b>Rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaella MANDAATO	19/02/1986	30215	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	17/03/1986	4040	3194
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina			
Dal 04/11/1996 al 09/12/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Coppola	04/11/1996	6483	1303
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	14/11/1996	19603	14094
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina			
Dal 10/12/2013 al 25/07/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe CELESTE	10/12/2013	80477	29939
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	13/12/2013	29234	19137
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Latina	12/12/2013		
--	--	--------	------------	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 13/12/2013  
Reg. gen. 29235 - Reg. part. 2931  
Quota: 1  
Importo: € 334.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 223.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: NOTAIO CELESTE GIUSEPPE  
Data: 13/12/2013  
N° repertorio: 80478  
N° raccolta: 29940
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a LATINA il 28/08/2021  
Reg. gen. 27149 - Reg. part. 3588  
Quota: 1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.836,00  
Data: 28/10/2021  
N° repertorio: 27149  
N° raccolta: 3588

#### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 05/09/2022  
Reg. gen. 24026 - Reg. part. 17954  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è situato nel PRG del Comune di Latina in Zona rurale. ( Allegato F 01 e 02 )

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato nel suo complesso è stato edificato con licenza di costruzione n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All.G.01 e G.02) ed era costituito da bifamiliare ad unico piano fuori terra. Attualmente il fabbricato è a due piani fuori terra ed uno seminterrato ampliato abusivamente in più tempi ottenendo le seguenti sanatorie:

1. C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta Istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 47/85 (All.G.04 - G.05 - G.06 - G.07 e G.08);
2. C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta Istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 724/94 (All.G.09 - G.10 - G.11 - G.12 - G.13 - G.14 e G.15);
3. C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta Istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 326/03 e ss.mm.ii. (All.G.16 - G.17 e G.18);
4. D.I.A. del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. n° 3 della L.R. n° 10/2011 e ss.mm.ii. per ampliamento e suddivisione da n° 3 a n° 4 U.I. (All.G.19 e G.20).

Nel progetto allegato alla C.E. a sanatoria L.47/85 richiesta del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le due unità immobiliari vengono ampliate con con l'aggiunta del seminterrato e della mansarda (All.G.04 - G.05 - G.06 - G.07 e G.08).

Negli elaborati facenti parte della C.E. a sanatoria L.724/94 richiesta del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene ampliata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare con un portico (All.G.09 - G.10 - G.11 - G.12 - G.13 - G.14 e G.15). Nella concessione relativa alla L.326/03 richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'unità immobiliare già oggetto di C.E. in sanatoria n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene frazionata in due unità e viene cambiata la destinazione d'uso del portico a sala-soggiorno (All.G.16 - G.17 e G.18).

Nell'elaborato allegato alla DIA sul fabbricato vengono realizzate una serie di interventi, ma ciò che inerisce strettamente l'immobile in oggetto è solo relativo ad una diversa distribuzione interna (All.G.19 e G.20).

Premesso che:

- in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la DIA del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata annullata in sede di autotutela (All.G.22) l'ultimo titolo edilizio legittimo rilasciato sull'immobile è costituito dalla C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- che non è possibile consultare integralmente la pratica di cui alla C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* perché al momento dispersa in archivio (All. D 06). Di detta pratica si è consultato quanto pervenuto via PEC dalla segreteria del Comune di Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in seguito alla richiesta e sopralluogo di accesso agli atti. Negli elaborati visionati ed in particolare nell'ultimo titolo di riferimento ossia l'elaborato grafico allegato alla C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riscontrano discordanze tra le piante e i prospetti,

difatti l'ampiezza delle aperture è riportata in modo diverso, in pianta più piccola, nei prospetti come è nella realtà. Da rilievo da me eseguito in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All.H.01) facendo il confronto con l'ultimo edilizio valido si è notato che: esternamente il fabbricato si presenta come indicato nei prospetti ad eccezione della centina riportata sulla finestra della camera da letto sul prospetto laterale sinistro, mentre nelle piante si evidenzia una diversa distribuzione interna e la scala di collegamento tra il livello del soggiorno cucina e la zona notte ha una diversa sagoma ed una diversa posizione. Si precisa inoltre che l'atto d'obbligo (All.G.17) allegato della C.E. n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riporta l'area scoperta del lotto (la corte) completamente vincolata al fabbricato senza alcun frazionamento.

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

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

Per quanto concerne APE (All. L 01 ) si fa presente che per l'unità immobiliare è stato redatta l'APE - Attestazione Prestazione Energetica dalla quale risulta che essa è in Classe A3. Si precisa che poiché l'immobile è stato oggetto di efficientamento energetico in base agli articoli 119 e 121 del dl 34/2020 e s.m.i. era già nei carteggi allegati a tale intervento APE convenzionale ANTE (All. L. 02 ) e APE convenzionale POST (All. L. 03) , libretto di impianto e del rapporto di controllo e di efficienza energetica della centrale termica (All. M.01 - M.02 - M.03 - M.04 e M.05) in attesa che sopraggiungano ulteriori disposizioni diverse da quelle attualmente presenti che obbligano alla trasmissione dei documenti menzionati sul portale dedicato dell'ENEA, si è proceduto nell'ambito della presente relazione a redigere il certificato ma a non trasmetterlo all'ente preposto alla sua ricezione seguendo le indicazioni fornite in merito dagli Ordini Professionali a cui fanno capo i tecnici abilitati in materia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile anche se parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ha accesso indipendente e tutti i servizi separati.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada baviera, 7, piano Terra  
L'immobile pignorato è costituito da villetta a piano terra facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con corte di pertinenza, sito in Latina Strada Baviera n°7. PREMESSA: Per la descrizione dell'immobile è necessario seguire le vicende amministrative dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. Inizialmente il fabbricato costruito con licenza di costruzione n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 01 e G 02) dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era costituito da bifamiliare ad unico piano fuori terra. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato C 01) il fabbricato in corso di costruzione e non ancora accatastato (Allegato G 03) viene venduto ai Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di permuta a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato C 02) il fabbricato diviene di esclusiva proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente le due unità immobiliari vengono ampliate con con l'aggiunta del seminterrato e della mansarda e in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 47/85 (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08) ottenendo C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In seguito il fabbricato viene ampliato ulteriormente con la realizzazione di un portico per tale abuso il proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 724/94. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato viene trasferito per atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A detta nuova proprietaria viene rilasciata C.E. a sanatoria N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 09 - G 10 - G 11 - G 12 - G 13 - G 14 - e G 15). In data successiva la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fraziona una delle due unità immobiliari e cambia la destinazione d'uso del portico a sala-soggiorno e per tale attività richiede Istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 326/03 e ss.mm.ii. ottenendo C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18), tra i documenti a corredo della pratica atto d'obbligo stipulato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quale veniva vincolato il terreno circostante al fabbricato come lotto unico. Il lotto viene poi frazionato a seguito di presentazione DIA del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. n° 3 della L.R. n° 10/2011 e ss.mm.ii. per ampliamento e suddivisione da n° 3 a n° 4 U.I. (Allegato G 19 e G 20). La variazione catastale è depositata al catasto urbano di Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile viene venduto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale proprietaria (Allegato C 05). A seguito di verifiche sull'intero fabbricato eseguito dal comando di Polizia Locale di Latina in concerto con il tecnico responsabile della U.O.S. Antiabusivismo Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detto titolo con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene annullato in sede di autotutela (Allegato G 22). Questo ultimo atto vanificando il frazionamento del lotto implica che il passaggio di proprietà eseguito in favore della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deve essere rettificato in quanto è stata attribuita all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare corte esclusiva, frazionando un terreno in zona agricola dove detto intervento non è consentito. TUTTO CIO' PREMESSO L'immobile pignorato con relativa corte è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'area sulla quale ricade l'immobile è classificata come "Zona Rurale H" di P.R.G.(Allegato F 01 e F 02) e non è soggetta a vincolo in base al PTPR. Raggiungibile dal centro di Latina percorrendo la Via del Lido, alla rotatoria posta a circa km. 6,0 dal centro si gira a destra per imboccare Via Nascosa dopo circa 1 km sulla sinistra si trova lo svincolo per Strada Baviera, al civico n. 7 (Allegato E 01 foto 1-2-3-4-5-6-7). Dall'immobile è facile raggiungere il mare, da via nascosa si arriva su via del lido che arriva fino al mare. L'area esterna (Allegato E 01 foto 8-9-10-11) si presenta in buono stato di manutenzione, parte a verde e parte pavimentata con piastrelle. L'accesso all'immobile è garantito sia da accesso carrabile (Allegato E 01 foto 3-4-5-8) sia da cancello pedonale a servizio dell'originario fabbricato che insiste totalmente sul subalterno 16 comune a tutte le proprietà (Allegato E 01 foto 2-6-

7-9). La recinzione è presente sul fronte strada (Allegato E 01 foto 3) mentre sul lato sud a confine con il sub. 13 è delimitata parzialmente da una siepe e da piccoli tratti di muratura (Allegato E 01 foto 9-10) che racchiude una porzione della corte destinata a passaggio comune. All'immobile si accede da porta centinata in ferro che introduce nel soggiorno-cucina (Allegato E 01 foto 12-13) avente una superficie di mq.40,68. Alla zona notte sovrelevata rispetto al soggiorno si accede da scala interna (Allegato E 01 foto 15). La stessa è composta da disimpegno di mq. 16,89 che conduce negli altri ambienti (Allegato E 01 foto 16-17), camera 1 (Allegato E 01 foto 20) di mq. 16,77, camera 2 (Allegato E 01 foto 19) di mq. 13,48, bagno 1 (Allegato E 01 foto 21) di mq. 4,06, bagno 2 (Allegato E 01 foto 18) di mq. 7,02, ripostiglio di mq.1,85 (Allegato E 01 foto 22), loggia di mq.3,70 (Allegato E 01 foto 23). La superficie lorda o coperta è di mq.119,82 mentre la superficie utile è di mq. 100,75, la superficie non residenziale (loggia) è di mq. 3,70. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 121,30, ai quali si aggiungono un'aliquota in percentuale della corte al fabbricato. Se si considera che attualmente la corte al fabbricato è di circa mq. 260 mq. calcolando il 18% di tale area si ottiene una superficie convenzionale di mq. 177,10. Le altezze interne dell'immobile sono diverse, per a zona giorno coperta a tetto a falda l'altezza minima è ml. 2,64, mentre l'altezza massima è di ml. 3,75. Nella zona notte l'altezza è di ml. 2,90 pertanto si può indicare un'altezza media dell'immobile pari a ml. 3,08. Come si evince dalla documentazione fotografica l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione ad eccezione del soggiorno che presenta infiltrazioni da umidità ascendente (Allegato E 01 foto 41). Si precisa che le tramezzature interne come riportato nel rilievo (Allegato H 01) sono state modificate pertanto è necessario presentare SCIA a sanatoria art. 36 e 37 in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido ossia C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18) per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi in quanto rispetto a detto elaborato si evidenziano piccole variazioni prospettiche, difatti la finestra della camera 2 non è centinata come rappresentato nel detto elaborato, la loggia presenta le dimensioni del primo progetto a sanatoria C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08). Si evidenziano inoltre piccole difformità da quanto riportato nello stesso elaborato tra piante e prospetti, nonché per il ripristino dell'area cortilizia come rappresentata nell'atto d'obbligo (Allegato G 17). Solo dopo il deposito di tale titolo edilizio è possibile provvedere ad un nuovo accatastamento e ad una rettifica dell'atto notarile (Allegato C 05) con l'esatta consistenza dell'area cortilizia. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in ferro per la zona giorno in parte con vetrocamera e in parte con vetro singolo, mentre sono in legno a stile inglese con vetrocamera 4 - 12 - 4 per la zona giorno. Gli infissi della zona giorno sono protetti da persiane in legno e da tende da sole. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti di ottima qualità. La villetta è dotata di un impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo ibrido con caldaia a metano (Allegato E 01 foto 29) ed in parte con pompa di calore (Allegato E 01 foto 28 - 30). L'immobile è dotato inoltre di impianto fotovoltaico, di accumulo e di colonnina di ricarica per i veicoli elettrici (Allegato E 01 foto 31 - 40). L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale (Allegato E 01 foto 33 - 34 - 35) con misuratore posizionato in chiostrina insistente sul muro di recinzione su Strada Baviera. Su detta recinzione è alloggiato anche chiostrina contenente misuratore gas metano (Allegato E 01 foto 38 - 39) e quella per il contatore ENEL (Allegato E 01 foto 36 - 37).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 239, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A7, Graffato 12

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

Valore di stima del bene: € 292.215,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione di 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.

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore in particolare a "Il Manuale del Consulente Tecnico" - Raffaele Gigante e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel Comune di Latina e nel territorio limitrofo e nello specifico: Tecnocasa Immobiliare Via della Stazione 114, 04100 Latina LT - Italcasa Immobiliare Di Zomparelli Massimo Sas Via Emanuele Filiberto, 113, 04100 Latina LT. Inoltre, si è consultato il sito di [immobiliare.it](http://immobiliare.it) e quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato di circa € 1650,00/mq per la Villetta.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati per le Ville e Villini:

Risultato interrogazione: del giorno 24/07/2023 Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: Latina

Fascia/zona: Suburbana/ Sviluppo su Via Nascosa, Via del Lido (P)

Codice zona:E4

Microzona catastale n.:2

Tipologia Prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq.):Min. €. 1.350,00 - Max. €.1.900,00

Superficie (L/N):L

Valori Locazione (€/mq. x mese):Min. €.5,4 - Max. €.7,80

Superficie (L/N):N

Legenda:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Si assume come parametro di riferimento per la Villetta un valore di € 1.650,00/mq., corrispondente al valore medio dall'O.M.I. ed al valore indicato dalle Agenzie immobiliari in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A7 la zona anche se facente parte di un borgo è ben posizionata rispetto al centro del borgo stesso. Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del fabbricato residenziale pari a mq. 171,10 tenendo conto anche della percentuale di area condominiale. Più precisamente l'immobile ha una superficie convenzionale di mq. 121,30 con l'aggiunta di una percentuale dell'area complessiva del lotto originario come incidenza condominiale pari al 18% di mq.260 (mq.46,0), poiché l'immobile è in zona agricola di PRG dove non è consentito il frazionamento dell'area.

Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare come Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi all'intero compendio immobiliare si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto, l'immobile da stimare è costituito da una Villetta che si sviluppa su unico livello sfalsato, facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con annessa corte condominiale; ubicato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Strada \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* numero civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La villetta presenta un frazionamento della corte differente da quello depositato con atto d'obbligo a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a corredo della C. E. a sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (All. G.17) Il frazionamento della corte realizzato successivamente all'atto d'obbligo non è legittimo pertanto è necessario ripristinare la situazione come allegata all'atto d'obbligo citato e conseguente rettifica atto di vendita con identificazione precisa dell'immobile compravenduto. Sono da demolire le partizioni in muratura interne alla corte per il ripristino dello stato dei luoghi. Per tale attività consistente nella demolizione dei muretti, rettifica accatastamento e rettifica atto di vendita notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' necessario al fine di sanare l'immobile:

- SCIA a sanatoria con esatta rappresentazione dello stato dei luoghi e pagamento sanzione per €.10'000,00;
- Ripristino area condominiale come da C.E. a sanatoria n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - atto d'obbligo (All. G.17) dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio Coppola per €.10'000,00;
- Rettifica accatastamento e rettifica atto del 10/12/2013 per €.10'000,00;

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento complessivo pari al €.30'000,00 per tutte le attività sopra elencate.

Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche sono buone e la localizzazione (vedi Allegato A) risulta buona per la vicinanza sia al centro della città di Latina, meno di Km.6,0, sia al mare circa di Km.6,0 che alle principali vie di comunicazione come la S.S. 148 (pontina) circa di Km.2,0 e al territorio circostante.

**b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:**

Si accede all'immobile direttamente da Strada Baviera dal numero civico 7 accesso pedonale, mentre l'ingresso carrabile non ha numero civico. Si precisa che la strada Baviera è una traversa chiusa di via Nascosa ad uso pubblico che non risulta catastalmente frazionata.

La corte condominiale è ben curate e dotata di impianto di illuminazione.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

**c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:**

Per ciò che riguarda il livello di finitura della villetta si può affermare che è quello relativo ad una abitazione di tipo civile, realizzata con strutture in parte in muratura e in parte in cemento armato e tamponature esterne in muratura. Il villino è dotato di riscaldamento autonomo e gli impianti sono a norma, sono stati realizzati anche impianto solare, fotovoltaico, accumulo e colonnina di ricarica. L'immobile non ha certificato di agibilità ( All. G. 8 ) Per l'immobile è stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica APE (All. L 01) a cui si rimanda per le specifiche tecniche e che determina che l'edificio ha una Classe A3. In riferimento allo stato di manutenzione attuale della villetta, si può dire per lo più buono. in ogni caso necessita di opere di riparazione per umidità ascendente nella zona giorno e sistemazione per vetustà delle finiture pertanto si considera un deprezzamento pari a € 20'000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Latina (LT) - Strada baviera, 7, piano Terra	177,10 mq	1.650,00 €/mq	€ 292.215,00	100,00%	€ 292.215,00
				Valore di stima:	€ 292.215,00

Valore di stima: € 292.215,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA a sanatoria con esatta rappresentazione dello stato dei luoghi e pagamento sanzione	10000,00	€
Ripristino area condominiale come da C.E. a sanatoria n.30/C - atto d'obbligo dell'11.11.2010 notaio Coppola	10000,00	€
Rettifica accatastamento e rettifica atto del 10/12/2013	10000,00	€
Opere di riparazione per umidità ascendente nella zona giorno e sistemazione per vetustà delle finiture	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 242.215,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che catastalmente l'immobile è dotato di corte esclusiva o pertinenziale, in realtà il frazionamento della corte fatto prima dell'atto notarile non è legittimo, pertanto è necessario procedere al ripristino della corte come da atto d'obbligo stipulato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

legato all'ultimo titolo legittimo ossia la C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18)



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.

Cisterna di Latina, li 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Gaeta Anna

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - A.01 LOCALIZZAZIONE STRALCIO DI MAPPA DA GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - B.01 STRALCIO DI MAPPA DOC\_1654988636 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.02 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE PLN\_190122655\_1 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.03 VISURA STORICA foglio 197 part.239 sub.14 DOC\_1654990542 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.04 VISURA STORICA foglio 197 part.239 sub.07 DOC\_1654990542 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.05 VISURA STORICA foglio 197 part.239 sub.12 DOC\_1654990542 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.06 VISURA STORICA foglio 197 part.255 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B. 07 elaborato planimetrico 1996 DOC\_1654990685 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.08 elaborato planimetrico 2010 DOC\_1654990673 (Aggiornamento al 23/07/2023)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.09 elenco sub. 1996 EPA001 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.10 elaborato planimetrico 2012 DOC\_1654990665 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.11 elenco sub.2012 EPA001 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B.12 elenco sub.2012 EPA002 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - C.01 atto 1980 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - C.02 atto di permuta 1984 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.03 contratto di locazione 1991 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - C.04 atto 2012 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - C.05 atto 2013 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.06 ELENCO FORMALITA' (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.07 TRASCRIZIONE DOC\_1654991427 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.08 ISCRIZIONE DOC\_1654991429 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.09 ISCRIZIONE DOC\_1654991428 (Aggiornamento al 23/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.10 TRASCRIZIONE 26.07.2023 DOC\_1655999897 (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.11 TRASCRIZIONE 26.07.2023 DOC\_1656001628 (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.12 TRASCRIZIONE 26.07.2023 DOC\_1655998998 (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.01 richiesta accesso agli atti modello-accesso-atti-ed-privc 30.05.2023 (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.02 convocazione accesso agli atti abusivismo 20.06.2023 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.03 convocazione accesso agli atti Prot.N.0106351-2023 13.07.2023 (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.04 richiesta accesso agli atti modello-accesso-atti-ed-privc 24.07.2023 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.05 Sollecito accesso agli atti 21.08.2023 (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - E.01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F.01 PRG TAV 5 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F.02 NTA DI PRG (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.01 elaborato allegato alla licenza di costruzione n.9689 del 29.10.1974 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.02 relazione tecnica allegato alla licenza di costruzione n.9689 del 29.10.1974 (Aggiornamento al 20/06/2023)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.03 documentazione fotografica allegato all'atto 18.03.1980 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.04 provvedimento CONC. A SANATORIA N.743.C L.47.85 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G.05 elaborato allegato alla CONC. A SANATORIA N.743.C L.47.85 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.06 doc. fotografica allegato alla CONC. A SANATORIA N.743.C L.47.85 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.07 perizia giurata allegato alla CONC. A SANATORIA N.743.C L.47.85 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.08 idoneità statica allegato alla CONC. A SANATORIA N.743.C L.47.85 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.09 provvedimento CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.10 elaborato allegato CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.11 doc. fotografica allegato CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.12 schema intervento allegato CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.13 idoneità statica allegato CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.14 relazione tecnica allegato CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.15 perizia giurata allegato CONC. A SANATORIA N.656 L.724.94 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.16 provvedimento CONC. A SANATORIA N.30/C/11 L.326.03 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.17 atto d'obbligo allegato alla CONC. A SANATORIA N.30/C/11 L.326.03 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.18 elaborato allegato alla CONC. A SANATORIA N.30/C/11 L.326.03 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.19 D.I.A. n.624/12 del 02.08.2012 piano casa (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.20 elaborato D.I.A. n.624/12 del 02.08.2012 piano casa (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G.21 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA 15/11/2013 PROT.146925 (Aggiornamento al 20/06/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - G.22 Annullamento DIA del 02.08.2012 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - H.01 RILIEVO DEL 10.05.2023 (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - L.01 APE 197-239-12 (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - L.02 APE CONVENZIONALE ANTE PUNTO12.2 ALLEGATO A D.L. 06/08/2020 (Aggiornamento al 16/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - L.03 APE CONVENZIONALE POST PUNTO12.2 ALLEGATO A D.L. 06/08/2020 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M.01 LIBRETTO IMPIANTO (Aggiornamento al 23/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M.02 DI.CO. CALDAIA IBRIDA E POMPADI CALORE (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M.03 DI.CO. FTV+STORAGE+WB (Aggiornamento al 03/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M.04 CCIAA DITTA ESECUTRICE (Aggiornamento al 28/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M.05 DI.CO. IMPIANTO ELETTRICO (Aggiornamento al 05/03/2014)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - M.06 MANCANZA CERTIFICATO AGIBILITA' (Aggiornamento al 25/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N.01 INTERROGAZIONE OMI del 24.07.2023 (Aggiornamento al 24/07/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada baviera, 7, piano Terra  
L'immobile pignorato è costituito da villetta a piano terra facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con corte di pertinenza, sito in Latina Strada Baviera n°7. **PREMESSA:** Per la descrizione dell'immobile è necessario seguire le vicende amministrative dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. Inizialmente il fabbricato costruito con licenza di costruzione n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 01 e G 02) dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era costituito da bifamiliare ad unico piano fuori terra. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato C 01) il fabbricato in corso di costruzione e non ancora accatastato (Allegato G 03) viene venduto ai Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di permuta a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato C 02) il fabbricato diviene di esclusiva proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente le due unità immobiliari vengono ampliate con con l'aggiunta del seminterrato e della mansarda e in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 47/85 (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08) ottenendo C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In seguito il fabbricato viene ampliato ulteriormente con la realizzazione di un portico per tale abuso il proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 724/94. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato viene trasferito per atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A detta nuova proprietaria viene rilasciata C.E. a sanatoria N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 09 - G 10 - G 11 - G 12 - G 13 - G 14 - e G 15). In data successiva la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fraziona una delle due unità immobiliari e cambia la destinazione d'uso del portico a sala-soggiorno e per tale attività richiede Istanza di Condono Edilizio n° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge n° 326/03 e ss.mm.ii. ottenendo C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18), tra i documenti a corredo della pratica atto d'obbligo stipulato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quale veniva vincolato il terreno circostante al fabbricato come lotto unico. Il lotto viene poi frazionato a seguito di presentazione DIA del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. n° 3 della L.R. n° 10/2011 e ss.mm.ii. per ampliamento e suddivisione da n° 3 a n° 4 U.I. (Allegato G 19 e G 20). La variazione catastale è depositata al catasto urbano di Latina in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile viene venduto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* raccolta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale proprietaria (Allegato C 05). A seguito di verifiche sull'intero fabbricato eseguito dal comando di Polizia Locale di Latina in concerto con il tecnico responsabile della U.O.S. Antiabusivismo Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detto titolo con protocollo n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene annullato in sede di autotutela (Allegato G 22). Questo ultimo atto vanificando il frazionamento del lotto implica che il passaggio di proprietà eseguito in favore della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deve essere rettificato in quanto è stata attribuita all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare corte esclusiva, frazionando un terreno in zona agricola dove detto intervento non è consentito. **TUTTO CIO' PREMESSO** L'immobile pignorato con relativa corte è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'area sulla quale ricade l'immobile è classificata come "Zona Rurale H" di P.R.G.(Allegato F 01 e F 02) e non è soggetta a vincolo in base al PTPR. Raggiungibile dal centro di Latina percorrendo la Via del Lido, alla rotonda posta a circa km. 6,0 dal centro si gira a destra per imboccare Via Nascosa dopo circa 1 km sulla sinistra si trova lo svincolo per Strada Baviera, al civico n. 7 (Allegato E 01 foto 1-2-3-4-5-6-7). Dall'immobile è facile raggiungere il mare, da via nascosa si arriva su via del lido che arriva fino al mare. L'area esterna (Allegato E 01 foto 8-9-10-11) si presenta in buono stato di

manutenzione, parte a verde e parte pavimentata con piastrelle. L'accesso all'immobile è garantito sia da accesso carrabile (Allegato E 01 foto 3-4-5-8) sia da cancello pedonale a servizio dell'originario fabbricato che insiste totalmente sul subalterno 16 comune a tutte le proprietà (Allegato E 01 foto 2-6-7-9). La recinzione è presente sul fronte strada (Allegato E 01 foto 3) mentre sul lato sud a confine con il sub. 13 è delimitata parzialmente da una siepe e da piccoli tratti di muratura (Allegato E 01 foto 9-10) che racchiude una porzione della corte destinata a passaggio comune. All'immobile si accede da porta centinata in ferro che introduce nel soggiorno-cucina (Allegato E 01 foto 12-13) avente una superficie di mq.40,68. Alla zona notte sovrelevata rispetto al soggiorno si accede da scala interna (Allegato E 01 foto 15). La stessa è composta da disimpegno di mq. 16,89 che conduce negli altri ambienti (Allegato E 01 foto 16-17), camera 1 (Allegato E 01 foto 20) di mq. 16,77, camera 2 (Allegato E 01 foto 19) di mq. 13,48, bagno 1 (Allegato E 01 foto 21) di mq. 4,06, bagno 2 (Allegato E 01 foto 18) di mq. 7,02, ripostiglio di mq.1,85 (Allegato E 01 foto 22), loggia di mq.3,70 (Allegato E 01 foto 23). La superficie lorda o coperta è di mq.119,82 mentre la superficie utile è di mq. 100,75, la superficie non residenziale (loggia) è di mq. 3,70. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 121,30, ai quali si aggiungono un'aliquota in percentuale della corte al fabbricato. Se si considera che attualmente la corte al fabbricato è di circa mq. 260 mq. calcolando il 18% di tale area si ottiene una superficie convenzionale di mq. 177,10. Le altezze interne dell'immobile sono diverse, per la zona giorno coperta a tetto a falda l'altezza minima è ml. 2,64, mentre l'altezza massima è di ml. 3,75. Nella zona notte l'altezza è di ml. 2,90 pertanto si può indicare un'altezza media dell'immobile pari a ml. 3,08. Come si evince dalla documentazione fotografica l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione ad eccezione del soggiorno che presenta infiltrazioni da umidità ascendente (Allegato E 01 foto 41). Si precisa che le tramezzature interne come riportato nel rilievo (Allegato H 01) sono state modificate pertanto è necessario presentare SCIA a sanatoria art. 36 e 37 in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido ossia C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 16 - G 17 e G 18) per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi in quanto rispetto a detto elaborato si evidenziano piccole variazioni prospettiche, difatti la finestra della camera 2 non è centinata come rappresentato nel detto elaborato, la loggia presenta le dimensioni del primo progetto a sanatoria C.E. N° \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08). Si evidenziano inoltre piccole difformità da quanto riportato nello stesso elaborato tra piante e prospetti, nonché per il ripristino dell'area cortilizia come rappresentata nell'atto d'obbligo (Allegato G 17). Solo dopo il deposito di tale titolo edilizio è possibile provvedere ad un nuovo accatastamento e ad una rettifica dell'atto notarile (Allegato C 05) con l'esatta consistenza dell'area cortilizia. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in ferro per la zona giorno in parte con vetrocamera e in parte con vetro singolo, mentre sono in legno a stile inglese con vetrocamera 4 - 12 - 4 per la zona giorno. Gli infissi della zona giorno sono protetti da persiane in legno e da tende da sole. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti di ottima qualità. La villetta è dotata di un impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo ibrido con caldaia a metano (Allegato E 01 foto 29) ed in parte con pompa di calore (Allegato E 01 foto 28 - 30). L'immobile è dotato inoltre di impianto fotovoltaico, di accumulo e di colonnina di ricarica per i veicoli elettrici (Allegato E 01 foto 31 - 40). L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale (Allegato E 01 foto 33 - 34 - 35) con misuratore posizionato in chiostrina insistente sul muro di recinzione su Strada Baviera. Su detta recinzione è alloggiato anche chiostrina contenente misuratore gas metano (Allegato E 01 foto 38 - 39) e quella per il contatore ENEL (Allegato E 01 foto 36 - 37). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 239, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A7, Graffato 12 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nel PRG del Comune di Latina in Zona rurale. ( Allegato F 01 e 02 )

**Prezzo base d'asta: € 242.215,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.215,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Strada baviera, 7, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 239, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A7, Graffato 12	<b>Superficie</b>	177,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato conservativo ad eccezione del soggiorno cucina che presenta infiltrazioni da umidità ascendente e derivanti dal tetto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile pignorato è costituito da villetta a piano terra facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con corte di pertinenza, sito in Latina Strada Baviera n°7. <b>PREMESSA:</b> Per la descrizione dell'immobile è necessario seguire le vicende amministrative dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. Inizialmente il fabbricato costruito con licenza di costruzione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato G 01 e G 02) dal Signor **** Omissis **** era costituito da bifamiliare ad unico piano fuori terra. In data **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** (Allegato C 01) il fabbricato in corso di costruzione e non ancora accatastato (Allegato G 03) viene venduto ai Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****. In data **** Omissis **** con atto di permuta a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** raccolta **** Omissis **** (Allegato C 02) il fabbricato diviene di esclusiva proprietà del Sig. **** Omissis ****. Successivamente le due unità immobiliari vengono ampliate con l'aggiunta del seminterrato e della mansarda e in data **** Omissis **** il Sig. **** Omissis **** presenta istanza di Condono Edilizio n° **** Omissis **** ai sensi della Legge n° 47/85 (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08) ottenendo C.E. N° **** Omissis **** del **** Omissis ****. In seguito il fabbricato viene ampliato ulteriormente con la realizzazione di un portico per tale abuso il proprietario Sig. **** Omissis **** presentata istanza di Condono Edilizio n° **** Omissis **** del **** Omissis **** ai sensi della Legge n° 724/94. In data **** Omissis **** il fabbricato viene trasferito per atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** alla sig. **** Omissis ****. A detta nuova proprietaria viene rilasciata C.E. a sanatoria N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato G 09 - G 10 - G 11 - G 12 - G 13 - G 14 - e G 15). In data successiva la Sig. **** Omissis **** fraziona una delle due unità immobiliari e cambia la destinazione d'uso del portico a sala-soggiorno e per tale attività richiede Istanza di Condono Edilizio n° **** Omissis **** del **** Omissis **** ai sensi della Legge n° 326/03 e ss.mm.ii. ottenendo C.E. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato G 16 - G 17 e G 18), tra i documenti a corredo della pratica atto d'obbligo stipulato dal Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** raccolta n. **** Omissis **** nel quale veniva vincolato il terreno circostante al fabbricato come lotto unico. Il lotto viene poi frazionato a seguito di presentazione DIA del **** Omissis **** ai sensi dell'art. n° 3 della L.R. n° 10/2011 e ss.mm.ii. per ampliamento e suddivisione da n° 3 a n° 4 U.I. (Allegato G 19 e G 20). La variazione catastale è depositata al catasto urbano di Latina in data **** Omissis ****. In data **** Omissis **** l'immobile viene venduto a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. **** Omissis **** raccolta n. **** Omissis **** alla Sig.ra **** Omissis **** attuale proprietaria (Allegato C 05). A seguito di verifiche sull'intero fabbricato eseguito dal comando di Polizia Locale di Latina in concerto con il tecnico responsabile della U.O.S. Antiabusivismo Arch. **** Omissis **** detto titolo con protocollo n. **** Omissis **** del **** Omissis **** viene annullato in sede di autotutela (Allegato G 22). Questo ultimo atto vanificando il frazionamento del lotto implica che il passaggio di proprietà eseguito in favore della sig. **** Omissis **** deve essere rettificato in quanto è stata attribuita all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare corte esclusiva, frazionando un terreno in zona agricola dove detto intervento non è consentito. <b>TUTTO CIO' PREMESSO</b> L'immobile pignorato con relativa corte è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis **** sub **** Omissis ****. L'area sulla quale ricade l'immobile è classificata come "Zona Rurale H" di P.R.G.(Allegato F 01 e F 02) e non è soggetta a vincolo in base al PTPR. Raggiungibile dal centro di Latina percorrendo la Via del Lido, alla rotatoria posta a circa km. 6,0 dal centro si gira a destra per imboccare Via Nascosa dopo circa 1 km sulla sinistra si trova lo svincolo per Strada Baviera, al civico n. 7 (Allegato E 01 foto 1-2-3-4-5-6-7). Dall'immobile è facile raggiungere il mare, da via nascosa si arriva su via del lido che arriva fino al mare. L'area esterna (Allegato E 01 foto 8-9-10-11) si presenta in buono stato di manutenzione, parte a verde e parte pavimentata con piastrelle. L'accesso all'immobile è garantito sia da accesso carrabile (Allegato E 01 foto 3-4-5-8) sia da cancello pedonale a servizio dell'originario fabbricato che insiste totalmente sul</p>		

	<p>subalterno 16 comune a tutte le proprietà (Allegato E 01 foto 2-6-7-9). La recinzione è presente sul fronte strada (Allegato E 01 foto 3) mentre sul lato sud a confine con il sub. 13 è delimitata parzialmente da una siepe e da piccoli tratti di muratura (Allegato E 01 foto 9-10) che racchiude una porzione della corte destinata a passaggio comune. All'immobile si accede da porta centinata in ferro che introduce nel soggiorno-cucina (Allegato E 01 foto 12-13) avente una superficie di mq.40,68. Alla zona notte sovrelevata rispetto al soggiorno si accede da scala interna (Allegato E 01 foto 15). La stessa è composta da disimpegno di mq. 16,89 che conduce negli altri ambienti (Allegato E 01 foto 16-17), camera 1 (Allegato E 01 foto 20) di mq. 16,77, camera 2 (Allegato E 01 foto 19) di mq. 13,48, bagno 1 (Allegato E 01 foto 21) di mq. 4,06, bagno 2 (Allegato E 01 foto 18) di mq. 7,02, ripostiglio di mq.1,85 (Allegato E 01 foto 22), loggia di mq.3,70 (Allegato E 01 foto 23). La superficie lorda o coperta è di mq.119,82 mentre la superficie utile è di mq. 100,75, la superficie non residenziale (loggia) è di mq. 3,70. Pertanto la superficie convenzionale è di mq. 121,30, ai quali si aggiungono un'aliquota in percentuale della corte al fabbricato. Se si considera che attualmente la corte al fabbricato è di circa mq. 260 mq. calcolando il 18% di tale area si ottiene una superficie convenzionale di mq. 177,10. Le altezze interne dell'immobile sono diverse, per a zona giorno coperta a tetto a falda l'altezza minima è ml. 2,64, mentre l'altezza massima è di ml. 3,75. Nella zona notte l'altezza è di ml. 2,90 pertanto si può indicare un'altezza media dell'immobile pari a ml. 3,08. Come si evince dalla documentazione fotografica l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione ad eccezione del soggiorno che presenta infiltrazioni da umidità ascendente (Allegato E 01 foto 41). Si precisa che le tramezzature interne come riportato nel rilievo (Allegato H 01) sono state modificate pertanto è necessario presentare SCIA a sanatoria art. 36 e 37 in riferimento all'ultimo titolo edilizio valido ossia C.E. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato G 16 - G 17 e G 18) per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi in quanto rispetto a detto elaborato si evidenziano piccole variazioni prospettiche, difatti la finestra della camera 2 non è centinata come rappresentato nel detto elaborato, la loggia presenta le dimensioni del primo progetto a sanatoria C.E. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato G 04 - G 05 - G 06 - G 07 e G 08). Si evidenziano inoltre piccole difformità da quanto riportato nello stesso elaborato tra piante e prospetti, nonché per il ripristino dell'area cortilizia come rappresentata nell'atto d'obbligo (Allegato G 17). Solo dopo il deposito di tale titolo edilizio è possibile provvedere ad un nuovo accatastamento e ad una rettifica dell'atto notarile (Allegato C 05) con l'esatta consistenza dell'area cortilizia. Esternamente il fabbricato risulta intonato e tinteggiato. Gli infissi sono in ferro per la zona giorno in parte con vetrocamera e in parte con vetro singolo, mentre sono in legno a stile inglese con vetrocamera 4 - 12 - 4 per la zona giorno. Gli infissi della zona giorno sono protetti da persiane in legno e da tende da sole. I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti di ottima qualità. La villetta è dotata di un impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo ibrido con caldaia a metano (Allegato E 01 foto 29) ed in parte con pompa di calore (Allegato E 01 foto 28 - 30). L'immobile è dotato inoltre di impianto fotovoltaico, di accumulo e di colonnina di ricarica per i veicoli elettrici (Allegato E 01 foto 31 - 40). L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale (Allegato E 01 foto 33 - 34 - 35) con misuratore posizionato in chiostrina insistente sul muro di recinzione su Strada Baviera. Su detta recinzione è alloggiato anche chiostrina contenente misuratore gas metano (Allegato E 01 foto 38 - 39) e quella per il contatore ENEL (Allegato E 01 foto 36 - 37).</p>
<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 dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 13/12/2013  
Reg. gen. 29235 - Reg. part. 2931  
Quota: 1  
Importo: € 334.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 223.000,00  
Percentuale interessi: 3,00 %  
Rogante: NOTAIO CELESTE GIUSEPPE  
Data: 13/12/2013  
N° repertorio: 80478  
N° raccolta: 29940

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 05/09/2022  
Reg. gen. 24026 - Reg. part. 17954  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura